



Tekniikan kandidaatti  
Nina Kuronen

## **Vastikkeellista toimintaa – osakkeenomistajan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiössä**

Diplomityö, joka on jätetty opinnäytteenä tarkastettavaksi diplomi-insinöörin tutkintoa varten.

Rakennetun ympäristön laitos  
Insinööritieteiden korkeakoulu  
Aalto-yliopisto

Espoossa 16.10.2017  
Valvoja: Professori Ari Ekroos  
Ohjaaja: Tekniikan tohtori Markus Malk

---

**Tekijä** Nina Kuronen

---

**Työn nimi** Vastikkeellista toimintaa – osakkeenomistajan velvollisuus maksaa yhtiö-  
vastiketta asunto-osakeyhtiössä

---

**Koulutusohjelma** Kiinteistötalous

---

**Pääaine** Talousoikeus

**Koodi** M3008

---

**Työn valvoja** Talousoikeuden professori Ari Ekroos

---

**Työn ohjaaja** Tekniikan tohtori Markus Malk

---

**Päivämäärä** 16.10.2017

**Sivumäärä** 87 + 8

**Kieli** suomi

---

### Tiivistelmä

Asunto-osakeyhtiöt ovat monella tapaa merkittävässä asemassa yhteiskunnassamme. Osakeyhtiöoikeudellisesta pääsäännöstä poiketen asunto-osakeyhtiössä osakkaat ovat velvollisia maksamaan vastiketta yhtiön kustannusten kattamiseksi. Hyvin harva asunto-osakeyhtiö kykenee suoriutumaan maksusitoumuksistaan muilla tavoin, kuten vuokratuloilla. Yhtiön viestinnän ja päätöksenteon toimivuuden sekä osakkeenomistajan oikeusturvan näkökulmasta on syytä tuntea yhtiövastikkeita koskeva lainsäädäntö.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, minkälainen on asunto-osakeyhtiön osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus ja -peruste poikkeustapauksineen. Tutkimuskysymykset käsittelevät muun muassa yhtiövastikkeen tarkoitusta ja asemaa muihin maksuihin nähden, vastikevelvollisuuksien jakautumista, yhtiöjärjestyksen merkitystä, maksulainlyöntejä ja uuden osakkeenomistajan vastuuta edeltäjänsä vastikeveloista. Diplomityössä yksilöidään lisäksi päätöksentekoa yhtiövastikkeesta ja siihen välillisesti vaikuttavista seikoista, kuten uudistus- ja kunnossapitohankkeista.

Käytetty tutkimusmetodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Siten tässä diplomityössä tarkastellaan ja jäsennellään ajantasaisen lainsäädännön sisältöä, problematiikkaa ja tulkintaa. Tutkimusmateriaali koostuu relevanttien säännösten ohella pääasiassa lainvalmisteluaineistosta sekä oikeuskirjallisuudesta ja -tapauksista. Lisätuntumaa empiriaan on hankittu oikeusministeriön selvityksiä hyödyntämällä.

Tutkimustulosten perusteella on todettavissa, että enemmistövallan ja yhtiöjärjestyksensä lisäksi yhdenvertaisuusperiaate ohjaa voimakkaasti yhtiövastikkeita koskevaa päätöksentekoa. Toisaalta osakkeenomistajien on hyväksyttävä, että kunkin saama etu eli osakkeiden arvonnousu ei välttämättä ole täysin yhdenmukainen osakkaiden keskinäisen vastikerasituksen jakautumisen kanssa. Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on aikaisempaa paremmin otettu huomioon eräät uudistus- ja kunnossapitohankkeet, joiden rahoittamisessa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta ja -perusteesta on lähtökohtaisesti velvoittavaa poiketa osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi. Kuitenkin asunto-osakeyhtiö voi tietyin edellytyksin pätevästi jättää noudattamatta myös näennäisesti pakottavia säännöksiä, mikä ilmentää sopimusvapauden merkitystä.

---

**Avainsanat** asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, yhtiövastike, vastike, yhtiövastikeperuste, vastikeperuste, maksuperuste, vastikkeenmaksuperuste, yhtiövastikkeen tai vastikkeen maksuvelvollisuus, maksuperusteesta ja maksuvelvollisuudesta poikkeaminen, kunnossapito, uudistus, hissien jälkiasennus, yhdenvertaisuusperiaate, osakkeenomistaja, osakas

---



---

**Author** Nina Kuronen

---

**Title of thesis** Chargeable operations – the obligation of the shareholder to pay the charge for common expenses in a limited liability housing company

---

**Degree programme** Real Estate Economics

---

**Major** Economic Law

**Code** M3008

---

**Thesis supervisor** Professor of Economic Law Ari Ekroos

---

**Thesis advisor** Doctor of Science (Technology) Markus Malk

---

**Date** 16.10.2017

**Number of pages** 87 + 8

**Language** Finnish

---

### **Abstract**

In many ways, limited liability housing companies play a significant role in our society. By derogating from the general legislative rules on limited companies, the shareholders of a housing company are liable to pay a charge for covering the common expenses of the housing company. Very few housing companies are capable of covering their commitments through other means, such as rental income. From the point of view of the company's communication and decision-making as well as the legal security of the shareholder, it is important to know the legislation on the charges for common expenses.

This study aims to determine both the shareholder's obligation to pay charges and the payment criterion for the charge for common expenses as well as related exceptions. The research questions are also concerned with numerous related practices including the purpose of the charge for common expenses and its position in relation to other charges, the significance of the Articles of Association, the division of obligations to pay the charge, default of payments and the responsibility of a new shareholder for the previous holder's debt. This Master's thesis also specifies decision-making related to the charge and the factors that affect it indirectly, such as modernisation and maintenance projects.

The legal dogmatic research method is applied. This thesis thus examines and analyzes the content, problems and interpretation of current legislation. In addition to the relevant provisions, the research material consists of legislative drafting, legal literature and cases. The study has been enhanced empirically by making use of reports by the Ministry of Justice.

The results show that decision-making on the charge for common expenses not only follows the principle of majority rule and the provisions of the Articles of Association, but is also strongly guided by the principle of equal treatment. Despite this, shareholders must accept that the advantage enjoyed by the holders, i.e. an increase in stock value, may not be fully consistent with the burden of charges divided between the shareholders. The currently valid Limited Liability Housing Companies Act fares well at taking into account certain modernisation and maintenance projects whose funding primarily requires a derogation from the obligation to pay charge and payment criterion to ensure the equal treatment of shareholders. Nevertheless, under certain conditions, the housing company may also validly opt not to comply with apparently compelling provisions, which demonstrates the significance of the freedom of contract.

---

**Keywords** Limited Liability Housing Companies Act, limited liability housing company, charge for common expenses, payment criterion for the charge for common expenses, obligation to pay charge for common expenses, derogation from the obligation to pay, maintenance, modernisation, subsequent installation of a lift, principle of equal treatment, shareholder, holder

---

## Alkusanat

*Diplomityön tai gradun tekeminen on prosessi, joka parhaimmillaan vie tutkijan flow-tilaan. Aika kuluu kuin siivillä, mikään maailmassa ei häiritse tuon kuplan sisällä uuras-tavaa. Saa perehtyä tarkastelunsa kohteeseen paljon pintaraapaisua enemmän, jolloin deadlinea ei mitata tunneissa, päivissä tai edes viikoissa. Työn kanssa eletään ehkä kaikki vuodenajat, se sovitetaan viikonloppujen ja juhlapäivien viettoon. Tutkimukseen uppou-tuminen saattaa oikeastaan määrittää koko vuorokausirytmän, sosiaalisten suhteiden hoi-tamisen, epäjärjestyksen sietämisen, harrastukset, ryhdin ja jopa ruokailutottumukset uu-delleen. Lievästi sanottuna vaikuttavaa.*

*Itse asiassa sitä lopulta huomaakin, ettei tilanne ole enää täysin kontrollissa ja ettei juuri mikään ole entisellään. Kuulostaa vakavalta, joten kaikessa on siis riskinsä. Toisaalta vielä huolestuttavampaa olisi, jollei muutosta kykenisi omin avuin havaitsemaan. Joka tapauksessa: kun yhteiselämä alkaa tuon päivä päiväältä pikkutarkemmaksi muuttuvan Word-tiedoston ja parin kuormalavan verran painavan kirjakasan kanssa viimein sujua kuin luonnostaan, symbioottinen suhde päättyy siihen, ettei sinua enää tarvita. Valmis työ lähtee maailmalle ja pärjää siellä kyllä ihan omillaan. Ja ehkä hyvä niin. Projekti ei edes olisi projekti, jollei siinä olisi loppua. Tosin ikuisesti keskeneräisiksi jäävät projektit ovat asia erikseen, mutta niihin ei onneksi tätä diplomityötä tarvitse rinnastaa.*

*Toivottavasti käsillä oleva lainopillinen tutkimus lopulta osoittautuu lukijoille hyödylliseksi, vaikka sillä ei ole varsinaisia tilaajia, rahoittajia eikä muita taloudellisia sidon-naisuuksia. Kohderyhmää tässä asunto-osakeyhtiöiden luvatussa maassa silti riittänee. Kiitos diplomityöni valvojalle ja aiheen ideoijalle, Aalto-yliopiston talousoikeuden pro-fessori Ari Ekroosille sekä ohjaajalleni, tekniikan tohtori Markus Malkille kärsivällisyy-destä, tuesta ja asiantuntevista neuvoista. Erityiskiitoksen ansaitsee ehdottomasti koulu-tusohjelmani koordinaattori Airi Lehtimäki poikkeuksellisen ystävällisestä auttamisesta opinnoissani. Lämmin kiitos myös perheelleni, muille läheisilleni ja kaikille niille, jotka ovat tutkimustaipaleellani tavalla tai toisella avustaneet.*

Espoo 16.10.2017

*Nina Kuronen*

# Sisällysluettelo

|   |    |
|---|----|
| Tiivistelmä   |    |
| Abstract  |    |
| Alkusanat   |    |
| Sisällysluettelo  | 5  |
| Lyhenne- ja säädösluettelo                                | 7  |
| 1 Johdanto  | 8  |
| 1.1 Työn tausta ja tavoite                                | 8  |
| 1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen raja                     | 10 |
| 1.3 Menetelmät ja aineisto                                | 10 |
| 1.4 Tutkimuksen rakenne                                   | 11 |
| 2 Asunto-osakeyhtiö järjestelmänä                         | 13 |
| 2.1 Määritelmiä ja lain soveltamisala                     | 13 |
| 2.1.1 Asunto-osakeyhtiö ja muut osakeyhtiöt               | 13 |
| 2.1.2 Osakehuoneisto                                      | 14 |
| 2.2 Keskeiset periaatteet ja lähtökohdat                  | 15 |
| 2.2.1 Asunto-osakeyhtiön toimintamuodot                   | 15 |
| 2.2.2 Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus                  | 16 |
| 2.2.3 Enemmistöperiaate ja tahdonvaltaisuus               | 18 |
| 3 Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus ja sen laiminlyönti   | 20 |
| 3.1 Vastikkeen tarkoitus                                  | 20 |
| 3.2 Perittävän määrän mitoittaminen                       | 21 |
| 3.3 Ennakkorahastointi ja asuintalovaraus                 | 22 |
| 3.4 Maksuvelvollisuuden alkaminen ja päättyminen          | 23 |
| 3.4.1 Osakkaan vastuu yhtiötä kohtaan                     | 23 |
| 3.4.2 Asuntokaupan osapuolten välinen vastuunjako         | 24 |
| 3.5 Maksulaiminlyöntien seuraukset                        | 25 |
| 3.5.1 Saatavien vanhentumisaika                           | 25 |
| 3.5.2 Yleisten perintäkeinojen käyttäminen                | 26 |
| 3.5.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan              | 27 |
| 3.5.4 Uuden ja edellisen osakkaan yhteisvastuu            | 30 |
| 4 Vastikkeella katettavat menot                           | 33 |
| 4.1 Yhtiön maksuvelvollisuus perusteena                   | 33 |
| 4.2 Kustannusryhmät                                       | 33 |
| 4.2.1 Kiinteistön hankinta ja rakentaminen                | 33 |
| 4.2.2 Rakennuksen ja kiinteistön käyttö sekä kunnossapito | 34 |
| 4.2.3 Perusparannukset ja muut uudistukset                | 35 |
| 4.2.4 Hyödykkeiden yhteishankinta                         | 36 |
| 4.2.5 Muut yhtiölle kuuluvat velvoitteet                  | 37 |
| 4.3 Vastikesäännöksi                                      | 37 |
| 4.4 Erilaiset yhtiövastikelajit                           | 39 |
| 5 Yhtiövastikkeen maksuperusteet                          | 42 |
| 5.1 Vastikeperusteesta määräämisen yleiset edellytykset   | 42 |
| 5.2 Jyvitetty yhtiövastike                                | 44 |
| 5.3 Hyödykkeen kulutus maksuperusteena                    | 45 |
| 6 Vastiketta koskeva päätöksenteko                        | 48 |
| 6.1 Toimivallan jakautuminen                              | 48 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 6.2   | Yhtiökokouksen yleiset päätöksentekoodellytykset.....                    | 49 |
| 6.2.1 | Osakkeenomistajan äänimäärä.....   | 49 |
| 6.2.2 | Enemmistöpäätös .....  | 50 |
| 6.2.3 | Määräenemmistövaatimus .....   | 51 |
| 6.2.4 | Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen .....               | 51 |
| 6.3   | Päätös kunnossapidosta .....   | 52 |
| 6.4   | Uudistuksesta päättäminen.....   | 54 |
| 6.5   | Yhtiöjärjestyksen muuttaminen .....                                      | 57 |
| 6.5.1 | Päätöksenteon yleiset vaatimukset.....                                   | 57 |
| 6.5.2 | Uudistukseen varautuminen.....   | 57 |
| 6.5.3 | Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen .....                           | 59 |
| 7     | Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta ja -perusteesta poikkeaminen ..... | 61 |
| 7.1   | Huoneiston käytön estyminen .....  | 61 |
| 7.2   | Kunnossapitohankkeet ja tavanomaiset uudistukset .....                   | 62 |
| 7.2.1 | Yhtiölle tuleva säästö.....  | 62 |
| 7.2.2 | Kustannusten tasajako.....   | 65 |
| 7.2.3 | Hissin jälkiasennus .....  | 66 |
| 7.2.4 | Hissin jälkiasennus osaan porrashuoneista tai rakennuksista .....        | 71 |
| 7.2.5 | Vain tietyille huoneistoille etua tuottava uudistus .....                | 72 |
| 7.3   | Muut uudistukset.....  | 74 |
| 8     | Johtopäätökset ja yhteenveto .....                                       | 76 |
|       | Lähdeluettelo .....  | 85 |
|       | Liiteluettelo .....  | 88 |
|       | Liitteet   |    |

## Lyhenne- ja säädösluettelo

|                |   |
|----------------|---|
| alav.          | alaviite  |
| AOYL           | asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)   |
| AOYLVpL        | laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta (22.12.2009/1600)  |
| AsKL           | asuntokauppalaki (23.9.1994/843)  |
| HE 216/1990 vp | hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta |
| HE 24/2009 vp  | hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi  |
| HE 23/2010 vp  | hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta   |
| HO             | hovi oikeus   |
| KirjPL         | kirjanpitolaki (30.12.1997/1336)  |
| KKO            | korkein oikeus  |
| KorkoL         | korkolaki (20.8.1982/633)   |
| LATVV          | laki asuintalovarauksesta verotuksessa (28.11.1986/846)   |
| OYL            | osakeyhtiölaki (21.7.2006/624)  |
| Perintälaki    | laki saatavien perinnästä (22.4.1999/513)   |
| Tupakkalaki    | tupakkalaki (29.6.2016/549)   |
| UK             | ulosottokaari (15.6.2007/705)   |
| VanhL          | laki velan vanhentumisesta (15.8.2003/728)  |
| VAOYA          | vanha asunto-osakeyhtiöasetus (kumottu; 17.5.1991/811)  |
| VAOYL          | vanha asunto-osakeyhtiölaki (kumottu; 17.5.1991/809)  |
| VNA 365/2010   | valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (12.5.2010/365)  |
| vp             | valtiopäivät  |
| YmVM 10/2009   | ympäristövaliokunnan mietintö 10/2009, hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi  |
| YmVM 7/2010    | ympäristövaliokunnan mietintö 7/2010, hallituksen esitys laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta  |
| Ään.           | äänestyspäätös  |

*Muu tutkimusaineisto on yksilöity Lähdeluettelossa sivuilla 85–87.*

# 1 Johdanto

## 1.1 Työn tausta ja tavoite

Kansallisvarallisuudestamme mittava määrä on sitoutuneena asunto-osakeyhtiöiden omistamiin kiinteistöihin<sup>1</sup>. Suomessa kaupparekisteriin on merkitty likimain 88 000 asunto-osakeyhtiötä. Lukema on kasvanut viime vuosina noin tuhannen asunto-osakeyhtiön vuosivauhtia.<sup>2</sup> Tilastokeskuksen mukaan asuntokuntia kerrostaloissa sekä rivi- ja ketjutaloissa on maassamme noin 1,5 miljoonaa, näiden asukasmäärän ollessa yli 2,5 miljoonaa<sup>3</sup>, joka vastaa suunnilleen puolta Suomen väkiluvusta. Kerrostaloasunnoista 40 prosenttia sekä rivi- ja ketjutaloasunnoista 63 prosenttia sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä. Kaikissa talotyypeissä, joihin luetaan edellä mainittujen lisäksi erilliset pientalot ja niin sanotut muut rakennukset, on yhteensä lähes 780 000 asunto-osakeomistusperusteisesti hallittua asuntoa. Määrä vastaa noin 29 prosenttia kaikista asunnoista, joissa asutaan vakinaisesti.<sup>4</sup> Asunto-osakeyhtiöasuminen on siis maassamme varsin yleistä.

Asunto-osakeyhtiö edustaakin suomalaista kurioositeettia, erikoisuutta, joka ei ole missään muualla maailmassa vakiintunut suvereenisti dominoivaksi omistusasuntojen hallintamuodoksi kerrostaloissa. Tästä huolimatta vastaavanlainen järjestelmä on ollut käytössä esimerkiksi USA:ssa, Norjassa, Etelä-Afrikan tasavallassa ja Australiassa. Suomen ulkopuolella asunto-osakeyhtiömalli on kuitenkin tavallisesti vain täydentänyt niin sanottua condominium-systeemiä ja paikoitellen myös asunto-osuuskuntia. Asunto-osakeyhtiöjärjestelmän maailmanlaajuisen harvinaisuuden perusteella ei silti tule tehdä virheellistä johtopäätöstä mallin toimivuuden ja selkeyden tasosta, joka on monella tapaa kansainvälisesti yleisempiä vaihtoehtoja korkeampi.<sup>5</sup> Kunnioittavasti kansanosakkeeksikin nimitetty asunto-osake on siis paikkansa ansainnut suomalaisittain tyypillisenä pääomasijoituksena.

Paitsi edellä esitetyn mukaisesti kansallisvarallisuutemme ja suomalaisen asumisen näkökulmasta, asunto-osakeyhtiöt ovat merkittävässä asemassa myös lainsäädännön muutoksiin kytkeytyvän ajankohtaisuutensa vuoksi. Viime vuosikymmenen vaihteessa uudistettu, nykyinen asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599, AOYL) astui voimaan 1.7.2010 asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (22.12.2009/1600, AOYLVpL) 1.1 §:n nojalla ja samaisen säädöksen 1.2 §:n mukaisesti syrjäytti vanhan asunto-osakeyhtiölain (17.5.1991/809, VAOYL). AOYL:n säätämisen olennaisena tavoitteena on ollut edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista ja selkeyttää lain sisältöä<sup>6</sup>. Keskeiset oikeusnormien muutokset liittyvät muun muassa kunnossapitotöihin ja uudistushankkeisiin, yhtiövästikkeen maksuvelvollisuuteen sekä vahingonkorvausvastuuseen<sup>7</sup>. Lisäksi AOYL on lähes kokonaan eriytetty osakeyhtiölaista (21.7.2006/624, OYL), johon AOYL:ssa viitataan ainoastaan muutamien säännösten kohdalla. Siten lakiuudistus on myös rakenteellinen.

<sup>1</sup> YmVM 10/2009 vp, s. 3.

<sup>2</sup> Patentti- ja rekisterihallitus 2017.

<sup>3</sup> Tilastokeskus 2016, s. 6.

<sup>4</sup> Tilastokeskus 2015.

<sup>5</sup> Lujanen 2017, s. 216–217, 233. Ks. HE 24/2009, s. 12.

<sup>6</sup> HE 24/2009, s. 25.

<sup>7</sup> HE 24/2009, s. 26–38.



Erityismaininnan arvoista tässä kontekstissa on, että väestön ikärakenteen kehityssuuntakin vaikuttaa lainsäädännön muutostarpeisiin<sup>8</sup>. Esimerkiksi hissien jälkiasennusta koskevaa päätöksentekoa on haluttu helpottaa vanhusten määrän kasvun vuoksi<sup>9</sup>. Suomessa vähintään neljä kerrosta korkeista asuintaloista lähes 15 prosenttia on edelleen hissittömiä, kun taas kolmikerroksisten talojen vastaava lukema ylittää peräti 80 prosenttia. Yhteensä hissittömissä kerrostaloissa asuu enemmän kuin satatuhatta ikääntynyttä eli 65 vuotta täyttänyttä suomalaista.<sup>10</sup> Tämä on ilmeisessä ristiriidassa valtakunnallisten esteettömyystavoitteiden toteutumisen kanssa ja hankaloittaa kestävämmän monen liikuntarajoitteisen arkea siitä huolimatta, että osa hissittömien talojen ikääntyneistä ihmisistä asuu katutasen huoneistoissa. Koska valtion ja kuntien erityisenä intressinä on edistää vanhenevan väestön pysymistä kotioiloissa mahdollisimman pitkään, julkinen sektori tukee hissien jälkiasennusta määrältään hyvin olennaisilla avustuksilla<sup>11</sup>.

Uudistuspäätösten sujuvoittamistarpeisiin liittyen lienee perusteltua olettaa, että vähintäänkin merkittävä osa asunto-osakeyhtiöitä koskevista erimielisyyksistä kytkeytyy yhtiövästikkeisiin ja muihin osakkaiden maksuvelvollisuuksiin sekä usein samanaikaisesti myös yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumiseen. Oikeusministeriön teettämän selvityksen mukaan osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiöiden välisissä riitaisuuksissa on yleensä kyse yhdenvertaisuusperiaatteesta, kunnossapitovastuun jaosta, vastikkeidenmaksuvelvollisuudesta sekä johtamisen puutteista tai virheistä<sup>12</sup>. Hallituksen ja isännöitsijän merkitystä vähättelemättä voidaan todeta, että varsinkin kolme ensimmäistä ovat kiinteästi sidoksissa toisiinsa. Erimielisyyksien välttäminen on lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden, hallitusten jäsenten ja isännöitsijöiden edun mukaista.

Tämän tutkimuksen tavoitteena onkin tuottaa selkeää ja perusteellista tietoa keskeisimmistä yhtiövästikekysymyksistä. Käytännön tasolla diplomityön tarkoituksena on sisältönsä välityksellä lisätä asiantuntemusta alasta sekä siten ehkäistä tarpeettomien erimielisyyksien syntymistä ja helpottaa päätöksentekoa. Ohjeistukselle on ilmennyt tarvetta muun muassa sillä perusteella, että velvollisuutensa ja oikeutensa tuntevalla osakkaalla on asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteista heikosti selvillä olevia henkilöitä matalampi kynnys herättää keskustelua taloyhtiön asioista ja siten vaikuttaa niihin<sup>13</sup>. Tässä tutkimuksessa käsitellään siis osakkeenomistajan velvollisuutta maksaa yhtiövästikettä asunto-osakeyhtiössä. Tarkastelun kohteena ovat paitsi AOYL:n perusperiaatteet, myös poikkeustapaukset, joista säädetään AOYL:ssa verraten yksityiskohtaisesti.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisia yhtiövästikekysymyksiä on aikaisemmin tutkittu varsin vähän. Ainoastaan hissien jälkiasennuksesta – myös kustannusjaon näkökulmasta – on hiljattain tehty satunnaisia ammattikorkeakoulutasoisia opinnäytetöitä. Lisäksi eräissä muissa uudehkoissa asunto-osakeyhtiöoikeudellisissa tutkimuksissa osakkaan vastikkeidenmaksuvelvollisuutta on ohuelti sivuttu. Tutkimusaiheesta ei siten ole saatavilla varsinaisia monografioita. Yhtiövästikettä käsitellään kuitenkin laajasti muutamissa oikeuskirjallisuuteen kuuluvissa kommentaariteoksissa, joissa esitettyjä näkemyksiä on yhdistelty ja

<sup>8</sup> HE 24/2009, s. 13.

<sup>9</sup> HE 24/2009, s. 26, 33.

<sup>10</sup> Tilastokeskus 2016, s. 9.

<sup>11</sup> HE 24/2009, s. 18. Ks. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2017, s. 2, 5.

<sup>12</sup> Tervonen 2014b, s. 27. Ks. yhdenvertaisuusperiaatteen tulkinnan yleisyydestä oikeusriidoissa myös Furuhejm ym. 2015a, s. 53.

<sup>13</sup> Tervonen 2014b, s. 13.

jäsenneltä tässä diplomityössä. Aiheesta on myös vuonna 2013 niteenä julkaistu melko suppea ja käytännönläheinen opas, joka ei juurikaan sisällä viittauksia edes säädöksiin tai eri oikeuslähteiden välistä dialogia eikä siten ole rinnastettavissa tieteelliseen tutkimukseen. Teoksessa on tästä huolimatta eräitä ansiokkaita, havainnollistavia esimerkkejä muun muassa pääomavastikkeiden soveltamisalasta ja uudistusten kustannusjaosta.<sup>14</sup>

## **1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen raja**

Tämän diplomityön tavoitteena on laaja-alaisesti määriteltynä selvittää, minkälainen on osakkeenomistajan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiössä. Tutkimuskysymys voidaan jaotella sille alisteisiin osakokonaisuuksiin seuraavalla tavalla:

1. Mitä on yhtiövastike ja mihin sen maksuvelvollisuus perustuu?
2. Millaisten yhtiön menojen kattamiseksi ja kuinka paljon vastiketta on mahdollista periä?
3. Mitä yhtiövastikkeen maksulaiminlyönneistä voi seurata?
4. Kuinka vastikesäännöksiä tulkitaan omistajanvaihdostilanteissa?
5. Miten yhtiövastikkeesta ja siihen välillisesti vaikuttavista seikoista päätetään?
6. Mikä on yhdenvertaisuusperiaatteen suhde yhtiövastikkeeseen?
7. Minkälaisin edellytyksin vastikkeenmaksuvelvollisuudesta ja -perusteesta on mahdollista tai velvoittavaa poiketa?

Tutkimuksen ulkopuolelle on jouduttu rajaamaan – joko kokonaan tai enimmäkseen – eräitä itsessään merkittäviä, mutta aihepiirin kannalta keskeisyydeltään jossain määrin sekundäärisiä osa-alueita. Ensinnäkin, tutkimuksessa tarkastellaan pääsääntöisesti osakkeenomistajan ja yhtiön välistä suhdetta asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta. Kyse on lähinnä AOYL:n ensimmäisestä, kolmannesta ja kuudennesta luvusta. Toiseksi, vahingonkorvausoikeudelliset kysymykset on jätetty lähes täysin pois tutkimuksesta. Eräitä muitakaan oikeussuojaan liittyviä ongelmia, kuten yhtiökokouksen päätöksen moittimista ja yhtiöjärjestyksen kohutuullistamista, ei käsitellä muutamia detaljihuomautuksia lukuun ottamatta. Sama koskee kunnossapitovastuun jakautumista osakkaan ja yhtiön kesken. Niin ikään yhtiökokouksen yleisiä päätöksentekoodellytyksiä ja kokousmenettelyjä kartoitetaan tutkimuksessa hyvin rajoitetusti. Lopuksi on todettava, että tutkimus on toteutettu yhdistellen sekä käytännönläheistä että perustelevaa katsantokantaa. Edellä esitettyyn nähden johdonmukaisesti tämän diplomityön tavoitteena onkin saavuttaa teoreettisen pohdiskelun ja soveltavan yhtiökäytännön välinen kompromissi.

## **1.3 Menetelmät ja aineisto**

Oikeustieteellisten tutkimusmenetelmien kentässä tämä diplomityö sijoittuu selkeästi oikeusdogmatiikan eli lainopin piiriin. Oikeusdogmaattinen tutkimus tarkastelee ajantasaisen lainsäädännön substanssia kulloinkin käsiteltävänä olevassa ongelmassa. Menetelmällä pyritään torjumaan oikeusjärjestyksen sisältöön liittyvää epätietoisuutta, joka perustuu oikeusnormien tulkinnanvaraisuuteen ja moniselitteisyyteen. Käytännössä keinona on tekstianalyysi eli sisällönerittely. Tällainen juridinen tulkintahermeneutiikka on luonteeltaan se-

<sup>14</sup> Ks. Furuholm & Haarma 2013, s. 26-27, 29-30, 49-51, 53.

manttista, merkityssisällön analysointia. Lainopin keskeinen funktio kuvailun lisäksi on jäsennellä tutkimuskohdetta.<sup>15</sup> Aarnion mukaan voimassa olevien säädösten systematisointia ja tulkintaa sisältävä kaksoisstrategia lainopillisen tiedonintressin tyydyttämiseksi on yhteiskunnassa yksinomaan oikeusdogmaattisen tutkimuksen vastuulla<sup>16</sup>. Oikeusjärjestelmän jäsentelyä ei toteuteta milloinkaan lainkäytössä, jossa ratkaistaan yksittäisiä tapauksia ja tarvittaessa annetaan oikeusohjeita. Ilman oikeustieteen tuottamaa yleiskatsauksellisuutta pelkästään esisystematisoitu lainsäädäntö olisi kokonaislaajuudessaan mahdoton hallita arki käytännössä.<sup>17</sup>

Käsillä olevan tutkimuksen metodia voidaan perustellusti luonnehtia yleisemmin myös kvalitatiiviseksi eli laadulliseksi kirjallisuustutkimukseksi. Kyse on lisäksi jossain määrin poikkitieteellisestä tutkimuksesta, koska sisällöllisesti oikeustieteen alaan kuuluva diplomityö toteutetaan osana kiinteistötalouden diplomi-insinööriopintoja. Teknillistieteellistä suuntautumista ilmentävä kädenjälki lienee havaittavissa voimakkaimmin tämän diplomityön liiteosiossa, jossa tarkastellaan yksilöidysti hissien jälkiasennuskustannusten jakamista kerroskohtaisten hissijyvitysten avulla. Liitteessä 3 myös konstruoidaan oikeustaloustieteellinen laskentakaava, jonka perusteella on mahdollista selvittää kullekin osakehuoneistolle kohdistuva maksuosuus hissiuudistuksen rahoittamisesta.

Tutkimuksen primäärilähteenä on AOYL. Sen ja muun lainsäädännön ohella tutkimusmateriaalina on hyödynnetty pääasiassa lainvalmisteluaineistoa ja oikeuskirjallisuutta. Yhtiökäytäntöön on hankittu lisätuntumaa muun muassa oikeusministeriön teettämien selvitysten perusteella. Toisaalta esimerkiksi oikeuskirjallisuuskin heijastelee yhtiökäytäntöä ja on siten tulkittavissa jossain määrin empiiriseksi aineistoksi. Oikeustapauksista on käytetty lähinnä korkeimman oikeuden ratkaisuja niiden ennakkopäätösarvon ja ohjaavan vaikutuksen vuoksi. Tämän tutkimuksen tekohetkellä AOYL:n voimassaolo oli kestänyt vasta noin seitsemän vuotta, joten lähes kaikissa saatavilla olleissa KKO:n oikeustapauksissa on sovellettu VAOYL:a. Tutkimukseen sisältyvät tuomioistuinratkaisut ovat myös ajankohtaisesti relevantteja, jollei oikeustila ole merkityksellisesti muuttunut ja tästä ole erikseen oikeustapauksen yhteydessä huomautettu. Sama koskee esimerkiksi VAOYL:n aikaisessa oikeuskirjallisuudessa ja lainvalmisteluaineistossa esitettyjä tulkintoja. Koska AOYL ja VAOYL ovat suurelta osin sisällöllisesti samanlaisia, tutkimusmateriaalin monipuolisuuden varmistamiseksi lähteitä on hankittu myös ajalta ennen nykyisen asunto-osakeyhtiölainsäädännön voimaantuloa.

## 1.4 Tutkimuksen rakenne

Tämä diplomityö jakautuu johdanto mukaan lukien kahdeksaan osaan sekä liitteisiin. Toisessa luvussa selvitetään AOYL:n soveltamisalaa ja asunto-osakeyhtiöiden keskeisiä toimintaperiaatteita. Kolmannessa luvussa pohditaan, mihin vastikkeenmaksuvelvollisuus perustuu, kuinka perittävä määrä mitoitetaan ja mitä maksulaiminlyönneistä voi seurata. Neljännen luvun tavoitteena on yksilöidä, millaisiin tarkoituksiin asunto-osakeyhtiö saa kerätä yhtiövastiketta. Viidennessä luvussa puolestaan kartoitetaan, minkälaisilla maksuperusteilla osakas on velvollinen suorittamaan vastiketta. Kuudes luku kattaa yhtiövastiketta koskevan

<sup>15</sup> Husa ym. 2010, s. 19–21, 25. Ks. Aarnio 2011, s. 1, 104, 109.

<sup>16</sup> Aarnio 2011, s. 1.

<sup>17</sup> Aarnio 2011, s. 97.

päätöksenteon, jolla tässä tutkimuksessa tarkoitetaan myös vastikkeen määrään välillisesti vaikuttavia päätöksiä esimerkiksi uudistuksista ja kunnossapitohankkeista. Seitsemännessä luvussa tarkastellaan niitä tilanteita, joissa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta ja -perusteesta on mahdollista tai velvoittavaa poiketa. Lopuksi vuorossa ovat keskeiset johtopäätökset ja yhteenveto, joiden jälkeen esitellään diplomityön liitteet.

Tutkimuksen jäsentämiseen liittyy aihepiirin osa-alueiden välisten vuorovaikutussuhteiden vuoksi problematiikkaa, jota ei ole mahdollista täysin välttää edes kattavalla käsitteiden määrittelyllä työn alussa. Esimerkiksi termit yhtiövastike, -järjestys ja -kokous niitä koskevine säännöksineen muodostavat eräänlaisen kolminaisuuden, jonka jokainen osa toimii ikään kuin esitietona toisille. Koska käsiteltävät asiat täytyy joka tapauksessa asetella johonkin tutkijan valitsemaan, mielekkääseen järjestykseen, ratkaisu on väistämättä kompromissi. Siirtymiä on pyritty selventämään metatekstillä, jolla lukijaa kannustetaan hakemaan tarvittaessa lisätietoa tutkimuksen muista luvuista. Asunto-osakeyhtiölaissa ja enimmäkseen myös oikeuskirjallisuudessa on päädytty lyhyehköjen määritelmien jälkeen toisenlaiseen sijoitteluun, jonka jäljitteleminen ei olisi kuitenkaan automaattisesti tarkoituksenmukaisin ratkaisu, koska tämä diplomityö on kokonaisuutena paljon suppeampi ja kattaa vain osan tutkittavasta säädöksestä. Siten myös jäsentelyn poikkeamista keskeisestä lähdeaineistosta on pidettävä perusteltuna.

## 2 Asunto-osakeyhtiö järjestelmänä

### 2.1 Määritelmiä ja lain soveltamisala

#### 2.1.1 Asunto-osakeyhtiö ja muut osakeyhtiöt

Asunto-osakeyhtiönä pidetään sellaista osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksen mukainen tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa sijaitsevan huoneiston tai huoneistojen kokonaislattiapinta-alasta enemmän kuin puolet on määrätty osakkaiden hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2.1 §). Nykyään siis myös vain yhden asunnon käsittävä asunto-osakeyhtiö on sallittu<sup>18</sup>. Yhtiön ei tarvitse enää omistaa kokonaan niitä rakennuksia, joissa osakashallintaan määritellyt huoneistot ovat<sup>19</sup>. Kuitenkaan osakeperusteiseen hallintaan ei voida luovuttaa edes murto-osaa asunto-osakeyhtiön kokonaan vuokraamasta rakennuksesta, mutta siinä sijaitsevat tilat, esimerkiksi autotallit, on mahdollista esimerkiksi vuokrata edelleen niin ikään osakkeenomistajien käyttöön<sup>20</sup>. Osakashallinnan tulee perustua yhtiöjärjestyksensä määräykseen (AOYL 1:2.1 §). Jokaisen asunto-osakkeen tai osakeryhmän on tuotettava hallintaoikeus yhtiöjärjestyksessä määrättyyn huoneistoon tai muuhun osaan yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §), kuten autopaikkaan tai varastoon<sup>21</sup>. Tilan hallintaoikeus voi olla jaettu osakkeiden yhteisomistajien kesken esimerkiksi yhtiöjärjestyksensä määräyksellä tai sopimusperusteisesti<sup>22</sup>.

AOYL:n soveltamisala käsittää kaikki Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöiksi rekisteröidyt osakeyhtiöt, ellei jossakin muussa laissa ole tästä poikkeavia säännöksiä (AOYL 1:1.1 §). Asunto-osakeyhtiö voi periaatteessa sijaita myös Suomen rajojen ulkopuolella, vaikka tämä saattaa aiheuttaa ongelmia esimerkiksi huoneiston hallintaanoton yhteydessä ulkomaisessa täytäntöönpanoviranomaisessa<sup>23</sup>. Osakeyhtiölain määräykset eivät lähtökohteisesti tule kysymykseen OYL 1:1.1 §:n nojalla. Toisaalta AOYL:a sovelletaan ennen 1.3.1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, johon kuuluvat huoneistot on yhtiökokouspäätöksellä varattu osakkaille asunto-osakeyhtiöille ominaisella tavalla (AOYL 1:1.2 §)<sup>24</sup>. Nämä tunnusmerkit on selostettu yllä olevassa kappaleessa. Lain sanamuodosta huolimatta tällaisessa vanhassa kvasiasunto-osakeyhtiössä voi olla uusien asunto-osakeyhtiöiden tapaan ainoastaan yksikin osakashallinnassa oleva huoneisto<sup>25</sup>.

<sup>18</sup> HE 24/2009 vp, s. 48, jonka mukaan VAOYL:n voimassaoloaikana asunto-osakeyhtiömuotoisissa omakotitaloissa toinen huoneisto piti käytännössä jättää rakentamatta tai se oli tosiasiallisesti esimerkiksi autotalli tai varasto.

<sup>19</sup> HE 24/2009 vp, s. 48.

<sup>20</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 29.

<sup>21</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 32. Kirjoittajat toteavat, että eri tilojen hallintaoikeuksia on mahdollista myös yhdistää, jolloin sama osakeryhmä voi oikeuttaa hallitsemaan esimerkiksi sekä huoneistoa että pysäköintipaikkaa.

<sup>22</sup> HE 24/2009 vp, s. 48–49.

<sup>23</sup> HE 24/2009 vp, s. 48.

<sup>24</sup> Kyse on niin sanotuista kvasiasunto-osakeyhtiöistä (Furuhielm ym. 2015a, s. 26).

<sup>25</sup> HE 24/2009 vp, s. 48.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei ole virallinen yhtiömuoto, vaan yhtiöoikeudessa vakiintunut nimike tietynlaiselle osakeyhtiölle<sup>26</sup>, jossa yleensä on vain liikehuoneistoja<sup>27</sup>. Asunto-osakeyhtiöstä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö poikkeaa lainsäädännöllisesti siten, että jälkimmäistä ei koske AOYL 1:2.1 §:n käyttötarkoituksivaatimus tietyistä määräosasta huoneistoaloja (AOYL 28:2 §). Kaikkien huoneistojen lattiapinta-alojen summasta voi siis olla osakashallinnassa pidettäviä asuntoja puolet tai vähemmän<sup>28</sup>. Myös keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä on noudatettava AOYL:a, jollei lainsäädännössä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiöjärjestyksen nojalla AOYL voi olla sitomaton joko kokonaan tai vain tiettyjen säännösten osalta. Mikäli keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus on tehty ennen vuotta 1992, AOYL:n soveltaminen tulee kyseeseen ainoastaan yhtiöjärjestysmääräyksellä. (AOYL 28:1.1–3 §). Sama koskee perustamisilmoituksen tekoajankohdasta riippumatta kaikkia niitä osakeyhtiöitä, joissa vain osa yhtiön osakkeista tuottaa hallintaoikeuden huoneistoon tai muuhun osaan yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Osakkeenomistajan hallintaoikeus voi perustua joko yhtiöjärjestysmääräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen. (AOYL 28:3 §).

## 2.1.2 Osakehuoneisto

Osakehuoneistolla tarkoitetaan osakeperusteisesti hallittavaa huoneistoa ja muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:3.1 §). Kyse voi siis olla rakentamattomastakin tilasta, kuten autopaikasta<sup>29</sup>. Vakiintuneella termillä erotetaan osakehuoneisto esimerkiksi vuokrahuoneistosta<sup>30</sup>. Siten edes osakkeenomistajille vuokratut tilat eivät kuulu osakehuoneistoon. Jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, osakehuoneistoon sisältyy myös parveke, jolle ei ole kulkuyhteyttä muualta kuin kyseisestä huoneistosta (AOYL 1:3.2 §). Tällaisen muilta suljetun parvekkeen asema osakehuoneiston osana ei oikeuskäytännönkään mukaan edellytä, että parveke ylipäättänsä mainittaisiin yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä<sup>31</sup>. Suljetun parvekkeen, jolle kulku tapahtuu useamman kuin yhden osakehuoneiston kautta, kunnossapito- ja muutostöistä on sovittava kyseisiä huoneistoja hallitsevien osakkaiden kesken. Kustannukset jaetaan lähtökohtaisesti tasan. (AOYL 1:3.2 §). Säännöksessä tarkoitetaan osakkeenomistajille kuuluvaa kunnossapitovelvollisuutta ja muutostyöoikeutta<sup>32</sup>. Rakennuksen ulkopinnan kunnossapito parvekkeen kohdalla on normaalisti yhtiön vastuulla (AOYL 4:2.4 §). Hoitovelvoite käsittää parvekkeiden rakenteet, takaseinän ja ulkoseinämät<sup>33</sup>.

Rajattu kattoterassi rinnastetaan automaattisesti parvekkeeseen ainakin silloin, kun terassi on suunniteltu huoneistoa hallitsevan osakkaan käyttöön jo rakennusvaiheessa. Myöhemmin

<sup>26</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 1081.

<sup>27</sup> Furuhielm ym. 2015c, s. 431.

<sup>28</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 1081. Vrt. toisin Furuhielm ym. 2015c, s. 431, joiden mukaan keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tällaisia asuinhuoneistoja tulisi olla *alle* puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta. AOYL 1:2.1 §:n sanamuodon perusteella tällaista tulkintaa ei kuitenkaan voida tehdä. Muutoin tapauksissa, joissa osakashallinnassa olevia asuntoja on täsmälleen puolet kaikkien huoneistojen lattiapinta-alojen summasta, yhtiötä ei olisi mahdollista tulkita asunto-osakeyhtiöksi eikä keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

<sup>29</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 36; HE 24/2009 vp, s. 49; Jauhiainen ym. 2013, s. 18; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 38.

<sup>30</sup> HE 24/2009 vp, s. 49.

<sup>31</sup> KKO 2008:7.

<sup>32</sup> HE 24/2009 vp, s. 49.

<sup>33</sup> HE 24/2009 vp, s. 49.

toteutettavien kattoterassien käyttöoikeuksista kannattaa määrätä yhtiöjärjestyksessä.<sup>34</sup> Parveketta vastaavaa hallintoalettamaa ei kuitenkaan sovelleta edes sellaiseen piha-alueeseen, johon yhdellä tai useammalla osakkaalla on tosiasiallisesti yksinomainen hyödyntämismahdollisuus esimerkiksi aitaamisen vuoksi. Pysyvään osakashallintaan tarkoitettu piha-alueesta on näin ollen määrättävä yhtiöjärjestyksessä; käyttöoikeuksien jakaminen pelkän yhtiökoukouspäättöksen turvin yhtiöjärjestyksestä muuttamatta ei ole suositeltavaa sitovuus- ja pysyvyysohgelmiö vuoksi. Toisaalta osakashallintaan yhtiöjärjestyksessä jakamattomien, mutta silti rajattujen oleskelupihojen muuttaminen nimenomaisesti yhteiseksi tilaksi voi joka tapauksessa olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, jos talon ylemmissä kerroksissa on parvekkeet.<sup>35</sup> Furuohjelmin ym. ja Jauhiaisen ym. mukaan osakkeenomistajalla lienee oikeus vaatia vähintään parvekkeiden kokoisen pihan säilyttämistä hallinnassaan<sup>36</sup>.

Osakehuoneisto tai sen osa on luovutettavissa toisen käyttöön (AOYL 1:4 §). Tällä tarkoitetaan esimerkiksi vuokrausta<sup>37</sup>. AOYL 1:8.1 §:n mukaan huoneiston hallinta voidaan pääsääntöisesti siirtää vapaasti toiselle myös luovuttamalla osakkeet. Pelkän käyttöoikeudenkin siirtämistä saatetaan silti rajoittaa lainsäädännössä tai yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:4 §). Yhtiöjärjestyksellä on mahdollista muun muassa kieltää luovutus kokonaan tai asettaa sen edellytykseksi hallituksen antama lupa. Hallituksella ei tästä huolimatta ole asiassa täysin vapaata harkintaa, vaan päätöksen perusteiden täytyy olla hyväksyttäviä ja linjassa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Esimerkiksi ikääntyneiden palvelutalon huoneistot voidaan säilyttää yhtiön tarkoitusta vastaavassa käytössä, jos yhtiöjärjestyksessä on luovutusrajotukset mahdollistava määräys.<sup>38</sup> Samoin liikehuoneistojen käyttöoikeuden siirtämistä eteenpäin saattaa olla tarpeen rajoittaa niissä harjoitettavan toiminnan kontrolloimiseksi<sup>39</sup>. Kun yhtiöjärjestykseen lisätään perustamisvaiheen jälkeen huoneiston hallintoaioikeutta koskeva muutos, yleisten päätöksentekooedellytysten täyttymisen ohella vaaditaan AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan mukaisesti suostumukset niiltä osakkeenomistajilta, joihin rajoitus kohdistuu<sup>40</sup>.

## 2.2 Keskeiset periaatteet ja lähtökohdat

### 2.2.1 Asunto-osakeyhtiön toimintamuodot

Asunto-osakeyhtiön pääasiallista toimintaa on hallitsemiensa rakennusten ja kiinteistöjen pidosta huolehtiminen AOYL:n ja yhtiöjärjestyksellä määrättyjen mukaisella tavalla (AOYL 1:5.1 §). Ydintavoitteena on osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen<sup>41</sup>. Tästä huolimatta mahdollisiin muihinkin yhtiön tiloihin kuin asuntoihin, esimerkiksi liikehuoneistoihin, liittyvät velvollisuudet on tietysti hoidettava<sup>42</sup>. Käytännössä asunto-osakeyhtiön toiminnassa on kyse muun muassa rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta, uudistusten toteuttamisesta ja huoneistokohtaisten välttämättömyyspalveluiden – kuten lämmityksen, käyttöveden

<sup>34</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 19. Ks. Furuohjelmin ym. 2015a, s. 39.

<sup>35</sup> HE 24/2009 vp, s. 50.

<sup>36</sup> Furuohjelmin ym. 2015a, s. 39; Jauhiainen ym. 2013, s. 19.

<sup>37</sup> Furuohjelmin ym. 2015a, s. 41.

<sup>38</sup> HE 216/1990 vp, s. 60.

<sup>39</sup> Furuohjelmin ym. 2015a, s. 42.

<sup>40</sup> HE 24/2009 vp, s. 145; Jauhiainen ym. 2013, s. 22.

<sup>41</sup> HE 24/2009 vp, s. 50.

<sup>42</sup> Furuohjelmin ym. 2015a, s. 43.

ja jätahuollon – hankinnasta. Yhtiö voi myös harjoittaa vuokraustoimintaa ulkopuolistenkin kanssa omistamallaan tiloilla sekä tehdä tarkoituksenmukaisia sijoituksia esimerkiksi kiinteistöpalveluyhtiöiden osakkeisiin ja joukkovelkakirjoihin. Vuokrauksen lisäksi muuta elinkeinotoimintaan verrattavaa, riskipitoista menettelyä ei ole mahdollista rahoittaa vastikkeilla ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta asunto-osakeyhtiölain 3 ja 5–6 luvun säännösten vuoksi.<sup>43</sup>

Rakentamistoiminnasta yhtiö on puolestaan velvollinen huolehtimaan perustamissopimuksessa, yhtiöjärjestyksessä tai muulla sopimuksenvaraisesti määritellyllä tavalla (AOYL 1:5.3 §). Lisärakennushankkeissa liiketoimintariski on lähtökohtaisesti siirrettävä hankkeen toteuttajalle, jolle luovutetaan rakennusoikeus antamalla uusia osakkeita yhtiöjärjestyksen muuttamisen jälkeen. Näin tulee menetellä esimerkiksi ryhdyttäessä ullakkorakentamiseen, joka olisi vastikerahoitteisesti toteutettuna liian riskipitoinen hanke asunto-osakeyhtiölle.<sup>44</sup> Toisaalta kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella yhtiön kustantamaan lisärakentamiseen ei ole estettä. Asiassa ei ole merkitystä sillä, jäävätkö uudet huoneistot yhtiön hallintaan vai luovutetaanko ne osakkeenomistajille.<sup>45</sup>

Yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiö voi harjoittaa myös muuta kuin lain pääsäännön mukaista kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää toimintaa (AOYL 1:5.2 §). Esimerkiksi palvelutaloissa yhtiön laajennettuihin tehtäviin saattaa kuulua muun muassa terveydenhoito-, ateria- ja turvapalveluiden tarjoaminen osakkaille. Samoin yhtiöjärjestyksessä on mahdollista määrätä vastikerahoitteisista palveluista, jotka kohdistuvat tietoliikenteeseen, osakkeenomistajien hallinnassa olevien piha-alueiden kunnossapitoon tai muuhun vastaavaan.<sup>46</sup> Jos aikaisemmin perustetun asunto-osakeyhtiön toimintamuotoja laajennetaan esimerkiksi palvelutalolle ominaisiin hyödykkeisiin, yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii kaikkien osakkaiden suostumuksen.<sup>47</sup> Furuhielmin ym. mukaan muussa tapauksessa osakkeenomistajan asemaa heikentävä päätös saattaa olla pätemätön asunto-osakeyhtiölain 1 luvun yleisten periaatteiden vastaisena.<sup>48</sup> Jauhiainen ym. puolestaan korostavat, että yhtiöjärjestyksimuutoksella ei voi kiertää pakottavia lain säännöksiä ilman asianmukaisia osakassuostumuksia.<sup>49</sup> Asunto-osakeyhtiön on siten huolehdittava siitä, ettei se loukkaa osakkeenomistajien oikeusturvaa ilman näiden antamaa hyväksyntää niissä erityisissä päätöksentekotilanteissa, joita ei ole AOYL:ssa yksilöidysti normitettu.

## 2.2.2 Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus

Jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, kaikkien osakkeiden tuottamat oikeudet ovat yhtäläisiä (AOYL 1:10 §, 2:1 §). Osakkeenomistajan on siten voitava luottaa osakkeiden yhdenvertaisuuteen ja toisaalta myös yhtiöjärjestyksessä määriteltyjen, erityisten osakeoikeuksien pysyvyyteen.<sup>50</sup> Yhtiökokouksen ja yhtiön johdon tulee puolestaan noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta päätöksissään ja muissa tekemissään toimenpiteissä, jotka eivät siten saa olla

<sup>43</sup> HE 24/2009 vp, s. 50–51.

<sup>44</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 45. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 29.

<sup>45</sup> HE 24/2009 vp, s. 51.

<sup>46</sup> HE 24/2009 vp, s. 52.

<sup>47</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 29.

<sup>48</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 48.

<sup>49</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 29.

<sup>50</sup> HE 24/2009 vp, s. 53.



omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella (AOYL 1:10 §, 6:14 §, 7:1.2 §). Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi tarpeellisista, yksityiskohtaisista vastikemääräyksistä on säädetty muun muassa AOYL 6:32 §:ssä<sup>51</sup>. Näihin eräitä uudistus- ja kunnossapitohankkeita – kuten hissin jälkiasennusta ja yhtiölle tulevan säästön hyvittämistä osakkaan aikaisemmin suorittamasta työstä – koskeviin poikkeussäännöksiin perehdytään tämän tutkimuksen luvussa 7.

Vähemmistöosakkaiden aseman suojaaminen ja siten perusteettoman enemmistöosakkaiden suosimisen estäminen on yhdenvertaisuusperiaatteen keskeisin tavoite. Säännöstä joudutaan tyypillisesti soveltamaan vastikerahoitukseen ja yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttöoikeuksiin, joita ei pääsääntöisesti saa luovuttaa osakkeenomistajalle alle käyvästä korvauksesta.<sup>52</sup> Samoin yhtiökokouspäätöksellä tehtävä, joko absoluuttisesti tai osakesuhteisiin nähden erisuuruisten piha-alueiden jakaminen osakashallintaan voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista<sup>53</sup>, jollei poikkeava vyöhykejako perustu esimerkiksi maisemallisiin syihin<sup>54</sup>. Epäoikeudenmukaiset pihaositukset saattavat tosin olla kompensoitavissa osakkeenomistajan yhtiölle suorittamalla vuokralla tai kertakorvauksella<sup>55</sup>. Myös autopaikkojen jakaminen osoittautuu usein ongelmalliseksi yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta<sup>56</sup>. Sijoittajaosakkaalla on vastaava oikeus saada yhtiön parkkiruutu vuokralaisensa käyttöön kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla omaan haltuunsa<sup>57</sup>. Sama koskee liikehuoneistoja hallitsevia osakkaita<sup>58</sup>.

Yhdenvertaisuusperiaatteessa on kysymys ennen kaikkea päätöksen tai toimenpiteen vaikutuksesta osakkeiden eli huoneistojen arvoon. Osakkeenomistajan yksilöllisten asumistarpeiden tyydyttymisellä päätöksenteko- tai toteutushetkellä ei ole painokerrointa asiassa.<sup>59</sup> Oikeuskäytännön mukaan yhteisestä pyykkituvasta aiheutuneiden, kohtuullisten käyttömenojen kattaminen yhtiövastikkeella ei loukannut niiden osakkaiden yhdenvertaisuutta, joilla ei ollut tarvetta pyykin pesemiselle yhtiön tiloissa tai jotka joutuivat maksamaan muita enemmän pyykkituvasta aiheutuvia kustannuksia yhtiövastikkeen jyvittämisen vuoksi. Kaikilla oli kuitenkin oikeus käyttää pesutupaa yhtäläisellä tavalla, joten päätös voitiin tehdä normaalina enemmistöpäätöksenä. Pyykin peseminen kuuluu osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttämiseen ja myös huoneistokohtaisen pesukoneen hankkineet voivat hyödyntää tiloja esimerkiksi vaatteiden kuivattamisessa.<sup>60</sup>

KKO:n ratkaisussa 2005:83 puolestaan linjattiin, että parvekelasituksen asentaminen koko yhtiön kustannuksella lasittamattomille parvekkeille ei ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, koska hankkeesta hyötyivät kunnossapidon kustannussäästöinä nekin osakkaat, joilla ei ollut parvekkeita. Toisaalta ennakkopäätöksessä todettiin, että lasitus tuottaa eniten etua eli arvonnousua juuri parvekkeellisille huoneistoille.<sup>61</sup> Yhdenvertaisuutta ei siis ratkaisun

<sup>51</sup> Ks. HE 24/2009 vp, s. 55–56; Jauhiainen ym. 2013, s. 47.

<sup>52</sup> HE 24/2009 vp, s. 53–54.

<sup>53</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 38. Ks. Furuhielm ym. 2015a, s. 56.

<sup>54</sup> KKO 1998:61.

<sup>55</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 56; Jauhiainen ym. 2013, s. 39.

<sup>56</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 66; Jauhiainen ym. 2013, s. 39.

<sup>57</sup> HE 24/2009 vp, s. 54.

<sup>58</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 70; Jauhiainen ym. 2013, s. 39.

<sup>59</sup> HE 24/2009 vp, s. 54–55.

<sup>60</sup> KKO 2016:43.

<sup>61</sup> KKO 2005:83.

perusteella loukata, jos tavanomaisen uudistuksen kokonaisvaikutus on kaikille osakkeenomistajille taloudellisesti tarkoituksenmukainen siitä riippumatta, saavatko jotkut osakkaat huomattavastikin enemmän huoneistoonsa kohdistuvaa arvonnousua kuin toiset. Epäoikeutettua etuahan ei voida antaa kenenkään kustannuksella silloin, kun kaikki ovat hyötyjän asemassa.

Myös yleisesti ottaen osakkeenomistajien on siedettävä kohtuullisessa määrin epäsuhtaa vastikkeenmaksuvelvollisuuden ja uudistuksesta saadun hyödyn eli osakkeiden arvonnousun välillä. Osakkaan ei kuitenkaan voida olettaa ennakoineen mitä tahansa muutostyötä, jonka yhtiö päättää toteuttaa.<sup>62</sup> Kunnossapitotoimenpiteet eivät puolestaan tavallisesti ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia, koska osakkeenomistaja on velvollinen varautumaan yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamisen rahoitukseen normaalin yhtiövastikeperusteen mukaisesti. Merkitystä ei ole sillä, että eri huoneistoille tuleva hyöty maksuosuuteen nähden vaihtelee toisinaan suuresti tai että jotkin osakkaat eivät saa toimenpiteestä edes teoreettista hyötyä. Esimerkiksi parvekkeiden kunnossapidosta vastaa enimmäkseen asunto-osakeyhtiö myös parvekkeettomia huoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta perimiensä vastikkeiden turvin. Osakkaiden yhdenvertaisuutta loukkaavaa toimintaa kunnossapidossa onkin muun muassa joitain osakkeenomistajia syrjivä kieltäytyminen yhtiön vastuulle kuuluvien korjausten suorittamisesta. Sama koskee AOYL 6:32.1 §:n mukaisia tilanteita, joissa yhtiö jättää hyvittämättä sille tulevan säästön osakkaan aiemmin suorittamasta työstä.<sup>63</sup>

Osakkeenomistajien ja yhtiön välillä vallitsee kaikesta huolimatta sopimusvapaus, joka tulee huomioida myös AOYL:n keskeisten periaatteiden tulkinnassa<sup>64</sup>. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että osakas voi hyväksynnällään mahdollistaa oman oikeusturvansa kannalta epäedullisen ja muutoin lainvastaisen päätöksen toteuttamisen asunto-osakeyhtiössä. Käsillä olevan tutkimuksen luvussa 6.2.4 tarkastellaan AOYL 6:28 §:n mukaista yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamista niiden osakkeenomistajien suostumuksilla, joiden kustannuksella annetaan muille epäoikeutettua etua. Jos hyväksymisiä ei ole saatu, selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen yhtiökokouksen tai hallituksen päätös on mitätön (AOYL 23:2.1 §:n 3 kohta, 23:3 §). Selkeästi yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa ristiriitaiset ratkaisut ilmentävät yleensä tietoisia oikeudenloukkauksia, jotka olisi tullut havaita päätöstä tehtäessä. Kyse ei siis ole esimerkiksi tietynsuuruudesta rahamäärästä vaan siitä, että yhdenvertaisuuden loukkaus ei ole ollut oikeudellisesti tulkinnanvarainen. Tällainen päätös on esimerkiksi kaikkien osakkaiden kustantamien hissien jälkiasennus vain osaan porrashuoneista.<sup>65</sup>

## 2.2.3 Enemmistöperiaate ja tahdonvaltaisuus

Yhtiön päätösvalan toteuttaminen tapahtuu yhtiökokouksissa, joissa osakkeenomistajat käyttävät äänioikeuttaan. Päätökseksi tulee tällöin annettujen äänten enemmistön saanut ehdotus, jollei asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä ole tästä poikkeavia määräyksiä. (AOYL 1:9 §). Kyse on AOYL 6:26.1 §:n mukaisesta enemmistöpäätöksestä, joka syntyy lähtökohtaisesti silloin, kun yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä on kannattanut

<sup>62</sup> HE 24/2009 vp, s. 55–56. Kyse onkin kiteytetysti siitä, minkälaisiin kustannuksiin asunto-osakeyhtiö voi ylipäänsä periä yhtiövastiketta kaikilta osakkeenomistajilta tarkoituksensa toteuttamiseksi (ks. Furuhielm ym. 2015a, s. 62 ja erityisesti tämän tutkimuksen luvut 4.2.3 & 6.4).

<sup>63</sup> HE 24/2009 vp, s. 55–56.

<sup>64</sup> HE 24/2009 vp, s. 47.

<sup>65</sup> HE 24/2009 vp, s. 266–267.

ehdotusta<sup>66</sup>. Oikeuskirjallisuudessa merkittävimpana enemmistöperiaatteen käyttömuotona on pidetty hallituksen valintaa<sup>67</sup>. Käytännössä enemmistövallan pääsäännöstä on laissa tiukennuksia, kuten määräenemmistövaatimus<sup>68</sup> ja tiettyjen osakkaiden suostumus (ks. esim. AOYL 6:27–28 §, 6:32–35 §). Näitä säännöksiä, jotka koskevat muun muassa yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamista, yhtiöjärjestyksen muuttamista sekä eräiden uudistus- ja kunnossapitohankkeiden vastikerahoitusta, tutkitaan tarkemmin tämän diplomityön luvuissa 6 ja 7. Enemmistövallan lieventäminen on mahdollista yhtiöjärjestysmääräykselläkin ainoastaan vaaleissa (AOYL 6:26.2 §). Päätöksentekovaatimuksia voidaan kuitenkin kiristää yleisellä tasolla tai asiakysymyskohtaisesti<sup>69</sup>.

AOYL 1:12 §:n nojalla osakkeenomistajilla on oikeus määrätä yhtiön toiminnasta yhtiöjärjestyksessä, jonka vähimmäissisältö on lueteltu AOYL 1:13 §:ssä. Kuitenkaan AOYL:n tai muun lain pakottavan säännöksen vastaista normia ei voida ottaa yhtiöjärjestykseen (AOYL 1:12 §). Velvoittavuus ilmenee joko säännöksen merkityksestä tai käytetystä sanamuodosta. Esimerkiksi yhtiön tarkoitusta ja toimialaa sekä yhtiövastikkeen perimistä ja käyttämistä koskevat minimivaatimukset eivät ole tahdonvaltaisia.<sup>70</sup> Sama koskee asunto-osakeyhtiölain yleisiä periaatteita<sup>71</sup>, joskin on syytä ottaa huomioon yhtiön oikeus tehdä esimerkiksi AOYL 6:28 §:n mukainen, osakkaan yhdenvertaisuutta loukkaava päätös tämän suostumuksella. Jos yhtiöjärjestyksessä on kaikesta huolimatta asunto-osakeyhtiölain vastainen ja siten ilman asianmukaisia hyväksymisiä päätetty määräys, se ei ole pätevä AOYL VpL 5.1 §:n nojalla. Vaikka tahdonvaltaisuussäännös monipuolistaa yhtiöjärjestyksen sisältömahdollisuuksia, myös muodollisesti validit, mutta poikkeukselliset normit voivat tulla soviteltaviksi AOYL 6:36 §:n tai muun lainsäädännön nojalla<sup>72</sup>.

KKO:n mukaan osakkeenomistajan oikeutta järjestää elämisensä haluamallaan tavalla ei saa yleensä rajoittaa, jos toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Ennakkopäätös koski parveketupakointia asunto-osakeyhtiössä, jota ei ollut määriteltä yhtiöjärjestyksessä savuttomaksi.<sup>73</sup> Oikeustapauksen jälkeen voimaan astunut tupakkalaki (29.6.2016/549, Tupakkalaki) tosin mahdollistaa tupakoinnin kieltämisen muun muassa parvekkeella, mikäli savua voi kulkeutua esimerkiksi rakenteellisten syiden vuoksi jatkuvasti muihin huoneistoihin. Tällöin kyse ei kuitenkaan ole yhtiöjärjestyksen normista, vaan kunnan määräämästä tupakointikiellosta. (Tupakkalaki 79.1–2 §). Toisaalta esimerkiksi niin sanotussa allergiatalossa voidaan estää parveketupakoinnin lisäksi myös lemmikkieläinten pitäminen<sup>74</sup>. Tämä edellyttää joka tapauksessa sitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätyn tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiössä on noudatettava tavanomaisesta poikkeavia asumiskäytäntöjä. Normaalisti edellä mainitun kaltaisia rajoituksia ei ole mahdollista asettaa yhtiöjärjestysmääräyksillä tai muilla päätöksillä.<sup>75</sup>

<sup>66</sup> Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 34. Tässä tutkimuksessa AOYL 6:26.1 §:n mukaiseen kannatusvaatimukseen viitataan jatkossa termillä *normaali enemmistö*.

<sup>67</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 25.

<sup>68</sup> Määräenemmistöpäätökseksi tulee ehdotus, joka on saanut minimissään 2/3:n kannatuksen sekä annetuista äänistä että kokouksessa edustetuista osakkeista laskettuna (AOYL 6:27.1 §).

<sup>69</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 115; Jauhiainen ym. 2013, s. 395; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 147. Ks. HE 24/2009 vp, s. 130.

<sup>70</sup> HE 24/2009 vp, s. 57.

<sup>71</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 73.

<sup>72</sup> HE 24/2009 vp, s. 58.

<sup>73</sup> KKO 2008:7.

<sup>74</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 74; Jauhiainen ym. 2013, s. 51.

<sup>75</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 74. Kuitenkin AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan supistaa kaikkien huoneistojen hallintaoikeutta jokaisen osakkeenomistajan antamalla suostumuksella.

### 3 Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus ja sen laiminlyönti

#### 3.1 Vastikkeen tarkoitus

AOYL 3:1 §:n mukaan osakkeenomistajan on maksettava asunto-osakeyhtiön menojen kattamiseksi vastiketta niiden perusteiden mukaisesti, joista määrätään yhtiöjärjestyksessä. Osakkaan asemaan siten yksinkertaisesti kuuluu osallistuminen yhtiön vastuulla olevien kustannusten rahoittamiseen<sup>76</sup>. Asunto-osakkeiden yhteisomistajat eivät voi rajata vastikevelvoitteitaan yhtiötä kohtaan vain oman päälukunsa mukaiseen osuuteen<sup>77</sup>. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus asunto-osakeyhtiössä poikkeaa OYL:n säännöksistä, joissa ei ole säädetty vastaavista taloudellisista sitoumuksista. Juridisessa mielessä vastikkeessa kyse ei ole vuokraan rinnastettavasta korvauksesta osakehuoneiston hallinto-oikeudesta tai käytöstä<sup>78</sup>. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on pidetty mahdollisena, tosin epätavallisena, että yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin vastikkeenmaksuvelvollisuuden kytkeytyvän huoneiston käyttämiseen<sup>79</sup>. Kuitenkaan osakkeenomistajan ei tarvitse suorittaa vastiketta niissä tilanteissa, joissa yhtiö kieltäytyy perusteettomasti luovuttamasta huoneiston hallintaa tälle<sup>80</sup>.

Muun osakeyhtiön tapaan asunto-osakeyhtiö on itsenäinen oikeushenkilö (AOYL 1:6.1 §), jonka velvoitteista osakkaat eivät henkilökohtaisesti vastaa (AOYL 1:6.4 §). Furuhielmin ym. mukaan osakkeenomistajan rajoitettu vastuu – joka luonnehtii samoin koko osakeyhtiö-oikeutta – on periaatteena niin keskeinen, että yhtiövastiketta ja mahdollisia muita yhtiöjärjestykseen sisältyviä maksuvelvollisuuksia tulee pitää poikkeussäännöksinä. Tämän vuoksi niitä koskevia yhtiöjärjestysmääräyksiä on tulkittava suppeassa merkityksessä. Asunto-osakeyhtiölain nojalla osakkaan ei voida näin ollen edellyttää suorittavan muita kuin yhtiöjärjestykseen perustuvia maksuja.<sup>81</sup> Toisaalta edes vastiketta ei ole pakko periä, mutta harva yhtiö kykenee muilla tavoin, kuten vuokratuloilla, kompensoimaan toiminnastaan aiheutuneita kustannuksia<sup>82</sup>.

Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta ja -perusteesta poikkeaminen on mahdollista tietyissä tapauksissa, kuten huoneiston käytön estyessä (AOYL 3:5 §) sekä eräiden kunnossapito- ja uudistushankkeiden yhteydessä. Muun muassa hissin jälkiasennusta, yhtiölle tulevan säästön hyvittämistä ja niin sanottua muuta uudistusta koskevat päätöksentekoodellytykset vaihtelevat sen mukaan, minkälaisesta erityistilanteesta on kysymys, mutta useimmiten vaaditaan normaalia yhtiökokousenemmistön kannatusta. (AOYL 6:32–33 §). Poikkeussäännökset ovat yleisimmin pakottavia, mutta osin tahdonvaltaisia<sup>83</sup>. On silti hyvä huomioda, että muodollisesti velvoittaviakaan määräyksiä ei tarvitse välttämättä noudattaa, mikäli yhdenvertaisuuden loukkaamiseen on saatu AOYL 6:28.1–2 §:n mukainen suostumus niiltä osakkeenomistajilta, joiden kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan. Luonnollisesti tällöin myös muiden päätöksentekovaatimusten tulee täytyä. Poikkeuksellisia vastikesäännöksiä käsitellään tarkemmin tämän tutkimuksen seitsemännessä luvussa.

<sup>76</sup> HE 24/2009 vp, s. 72.

<sup>77</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 143.

<sup>78</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 132. Ks. HE 24/2009 vp, s. 72.

<sup>79</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 202.

<sup>80</sup> Kyläkallio ym. 2003, s. 613.

<sup>81</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 158.

<sup>82</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 158; Jauhiainen ym. 2013, s. 132.

<sup>83</sup> Vahtera 2010, s. 25.

### 3.2 Perittävän määrän mitoittaminen

Yhtiövastikkeen määrä perustuu tiettyihin yhtiön kuluihin, joiden tulee siten vastata osakkaiden maksusuorituksia kohtuullisella aikajänteellä. Koska asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen, yhtiövastiketta ei pidä periä enempää kuin on tarpeen kaikkien ajankohtaisten menojen sekä sopivassa määrin tulevien kunnossapito- ja uudistuskustannusten kattamiseksi. Hyvää yhtiökäytäntöä merkittävästi korkeampien ennakkovastikkeiden kerääminen saattaa olla asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, koska vähävaraisimmat osakkeenomistajat voisivat tällöin jopa joutua luopumaan osakkuudestaan ylisuurten kustannusten vuoksi.<sup>84</sup> Toisaalta myös yhtiövastikkeen jatkuva mitoittaminen riittämättömäksi johtaa yhtiön velkaantumiseen eikä ole lain tavoitteiden mukaista<sup>85</sup>. Poikkeuksen tästä muodostavat tietysti tilanteet, joissa yhtiöllä on muita tuloja niin paljon, että taloudenpito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Talousarvion määrittelyn avulla yhtiökokous pystyy tekemään päätöksen perittävän vastikkeen suuruudesta<sup>86</sup>. Budjetin suunnitelmaluonteisuuden vuoksi on perusteltua, että yhtiön on mahdollista asunto-osakeyhtiölain sallimissa rajoissa ylittää talousarvio tai käyttää säästyneitä varoja muihin yhtiön hankkeisiin<sup>87</sup>. Vaikka budjetti ei ole ehdottoman sitova, laskelman on pohjauduttava todellisiin ennakoituihin menoihin, jotka on yksilöity riittävällä tarkkuudella. Toisaalta yhtiövastikkeeseen voi sisältyä pienehkö erä, joka on tarkoitettu määrittelemättömien korjaustarpeiden rahoittamiseen.<sup>88</sup> Kyläkallion ym. mukaan päätös kerättävän vastikkeen määrästä ei yleensä ole juridisesti virheellinen, jos tällainen yksilöimätön erä poikkeaa alle viisi prosenttia arvioiduista kustannuksista. Kymmenesosan suuruinen ero ei puolestaan olisi tavallisesti enää hyväksyttävä.<sup>89</sup>

Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen päättämään ylimääräisten vastikkeiden perimisestä rajoitetusti<sup>90</sup>. Näin menetellen talousarvion ennakoimattomaan ylittymiseen reagointi on järjestettävissä joustavammin kuin yhtiökokouksen kutsuminen koolle vaatisi. Ylimääräisten vastikkeiden veloittamista arvioitiin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2007:15. Tapauksessa oli kyse yhtiökokouspäätöksen pätevyydestä tilanteessa, jossa yhtiö päätti periä jokaiselta osakkaalta ylimääräisen yhtiövastikkeen etukäteen kaikkien kylpyhuoneiden vesieristeiden korjausta varten, koska yhdessä huoneistossa ilmenneen kosteusvaurion vuoksi huoneistoa hallitsevat osakkeenomistajat vaativat saneerausta asunto-osakeyhtiön kustannuksella. Toisaalta yhtiö vapautti maksuvelvollisuudesta ne osakkaat, jotka eivät halunneet omien peseytymistilojensa korjausta ja sitoutuivat vastaamaan kunnossapitokustannuksista tulevaisuudessa, vaikka mahdollinen vesivahinko olisi syntynyt jo yhtiön vastuun aikana. Lisäksi yhtiöjärjestystä muutettiin siten, että jatkossa osakkeenomistajat pitäisivät itse huolta hallitsemiensa huoneistojen sisäpuolisista kosteuseristeistä, vaikka näin oli käytännössä menetelty aikaisemminkin kunnossapitovastuun virallisesta jaosta huolimatta.<sup>91</sup>

<sup>84</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 135–136.

<sup>85</sup> Kyläkallio ym. 2003, s. 592. VAOYL:n aikainen tulkinta on edelleen perusteltu.

<sup>86</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 161.

<sup>87</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 136–137.

<sup>88</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 162.

<sup>89</sup> Kyläkallio ym. 2003, s. 593. Kirjoittajien mukaan arvio on jossain määrin suuntaa antava ja perustuu lähinnä budjetin kohtuullisen pyöristämisen sallittavuuteen.

<sup>90</sup> Arjasmaa & Kuhanen 2005, s. 49–50.

<sup>91</sup> KKO 2007:15.

KKO katsoi ratkaisussaan, että yhtiökokouksella oli VAOYL 5 §:n asettamissa rajoissa oikeus päättää ylimääräisen yhtiövastikkeen perimisestä. Yhtiön velvollisuutena oli huolehtia siitä, että vastikkeet riittävät niillä katettaviin kustannuksiin. Tuleviin korjaus- ja perusrannusmenoihin vastiketta oli mahdollista periä kohtuullisessa määrin etukäteen. Kaikille osakkeenomistajille varattua oikeutta saada tasoltaan samanlainen kylpyhuoneen korjaus ei voitu pitää sinänsä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena. Kuitenkin yhtiön menettelyn tosiasiallisena tarkoituksena oli siirtää kosteusvaurion syntymishetkellä kunnossapitovastuulaan olevat korjauskustannukset niiden hyvittämistä vaatineille osakkaille. Tämän ohella yhtiö ei ollut edes pyrkinyt arvioimaan asiallisesti ylimääräisillä vastikkeilla katettavia menoja, joten VAOYL 5.3 §:n mukaiset edellytykset eivät täyttyneet yhtiövastikkeen määräämisessä. Vastikepäätös sisälsi niin ikään varautumisen kylpyhuonesaneeraukseen niissä huoneistoissa, joissa korjausta yhtiön kustannuksella ei tulla vaatimaan ja joita hallitsevat osakkaat näin ollen vapautettiin ylimääräisen yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta. Yhtiökokouksen päätös oli siten VAOYL 78 §:n vastainen ja pätemätön.<sup>92</sup>

### 3.3 Ennakkorahastointi ja asuintalovaraus

Osakkeenomistajat tekevät käytännössä pääomasijoituksia yhtiöön maksaessaan vastikkeita tulevana tilikausina toteutettavia korjaus- ja uudistushankkeita varten. Yhtiövastikkeet on tällöin rahastoitava, jotta niitä ei tulkita veronalaiseksi tilikauden voitoksi. Yhtiökokouspäätöksellä tai yhtiöjärjestyksen nojalla suoritettava vastikkeiden ennakkorahastointi on tehtävä kuluva tilikauden aikana aiheettomien tuloverojen välttämiseksi. Normaali yhtiökokouksen enemmistöpäätös riittää, jos rahaston tarkoitus on sellainen, johon yhtiövastiketta voitaisiin vastaavasti periä.<sup>93</sup> Varojen käytön päätettyyn tarkoitukseensa tulee tapahtua määräajassa<sup>94</sup>. Oikeuskirjallisuudessa on kritisoitu ennakkorahastointimenettelyä sen muodollisuuden ja joustamattomuuden vuoksi<sup>95</sup>. Rahastoituja varoja ei esimerkiksi saa käyttää sellaisiin yhtiön hoitomenoihin, jotka ovat kirjanpidollisesti vuosikuluja<sup>96</sup>. Käyttötarkoituksen tulee olla joko rahastointipäätöksen yhteydessä nimetty tai muu vastaava kunnossapito- tai uudistustyö. Rahaston kohdetta on siis mahdollista vaihtaa yhtiökokouksen päätöksellä vain rajoitetusti.<sup>97</sup> Ennakkorahastointi on lisäksi ongelmallinen sijoittajaosakkaiden kannalta, koska rahastoidut vastikesuoritukset eivät pääomasijoituksina ole verotuksessa vähennyskelpoisia kustannuksia<sup>98</sup>.

Toinen vaihtoehto ennakkovastikkeista maksettavan, aiheettoman tuloveron välttämiseksi on asuintalovaraus, joka on käytettävissä periaatteessa yhtiön kaikkiin menoihin ja josta voidaan päättää vielä tilikauden päättymisen jälkeen. Myös sijoittajaosakkaiden näkökulmasta menettely on ennakkorahastointia parempi, sillä asuintalovaraukseen korvamerkityt vastikkeet saa vähentää verotettavasta vuokratulosta.<sup>99</sup> Asuintalovarauksesta verotuksessa annetun

<sup>92</sup> KKO 2007:15. Vaikka asunto-osakeyhtiön menettelyn perimmäinen tavoite olikin oikeustapauksessa poikkeuksellinen, ratkaisu vahvistaa yhtiön velvollisuutta mitoittaa vastike riittävän tarkasti yhdenmukaiseksi ajankohtaisten ja ennakoitujen kustannusten todellisen määrän kanssa.

<sup>93</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 163; Jauhiainen ym. 2013, s. 137–138. Ks. KKO 1959 II 81.

<sup>94</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 163. Kirjoittajien mukaan määräaika on verotuspaikkakunnasta riippuen 3–5 vuotta ennakkorahastointipäätöksen tekemisestä.

<sup>95</sup> Ks. esim. Furuhielm ym. 2015a, s. 164–165.

<sup>96</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 137–138.

<sup>97</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 163–164.

<sup>98</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 164; Jauhiainen ym. 2013, s. 137.

<sup>99</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 165; Jauhiainen ym. 2013, s. 138–139.

lain (28.11.1986/846, ATVVL) mukaan yhtiön on puolestaan mahdollista vähentää veronalaisesta tulostaan sellaisia arvioituja kustannuksia, jotka aiheutuvat asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä (ATVVL 1.1 §). Varauksen muodostamisesta yhtiön kirjantpitoon voidaan päättää vielä tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä (ATVVL 3 §). Asuintalovaraus tulee purkaa kymmenen verovuoden kuluessa alkaen sen vuoden päättymisestä, jota koskevassa verotuksessa varaus on vähennetty (ATVVL 4.1 §). Menettely on siis ennakkorahastointia joustavampi muun muassa käyttötarkoituksen, päätösaikataulujen ja varojen käyttöajan perspektiivistä.

### **3.4 Maksuvelvollisuuden alkaminen ja päättyminen**

#### **3.4.1 Osakkaan vastuu yhtiötä kohtaan**

Vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkamisesta määrätään asunto-osakeyhtiölain 3:6.1–2 §:ssä. Uuden osakkaan vastikevastuut yhtiötä kohtaan syntyvät asunto-osakeyhtiölain mukaisesti omistusoikeuden siirtymishetkellä (AOYL 3:6.2 §). Osakeluetteloon merkitsemisen tai sitä koskevan ilmoituksen ajankohdalla ei siten ole merkitystä<sup>100</sup>. Esimerkiksi osakkeiden ostajalle omistusoikeus siirtyy tyypillisesti silloin, kun kauppahinta on maksettu<sup>101</sup>. Asunkauppalaisissa (23.9.1994/843, AsKL) on säännöksiä siitä, kumpi ostajan ja myyjän välisessä suhteessa vastaa uudesta tai käytetystä asunnosta aiheutuneista kustannuksista, kuten yhtiövastikkeesta (AsKL 4:5.1 §:n 1 kohta, 6:5.1 §:n 1 kohta). Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään uuden osakkaan velvollisuudesta suorittaa vastiketta yhtiölle (AOYL 3:6.2 §; AsKL 4:5.3 §, 6:5.4 §). Kaupan osapuolia koskevat, muut AsKL:n säännökset eivät näin ollen vaikuta siihen, että asunto-osakeyhtiöllä on oikeus vaatia osakkeenomistajaa maksamaan yhtiövastiketta tämän osakkuusaseman perusteella. Samoin kauppakirjan sisältö tai muut mahdolliset myyjän ja ostajan väliset sopimukset vastikevastuun siirtymisestä ovat merkityksettömiä, kun kyse on velvoitteista suhteessa yhtiöön.<sup>102</sup> Maksutaakka on siten aina kulloisellakin osakkeenomistajalla ja päättyy osakkeista luopumiseen<sup>103</sup>.

Yhtiön perustamisvaiheessa tai osakeannin yhteydessä osakkaan velvollisuus suorittaa yhtiövastiketta alkaa osakkeen rekisteröinnistä, jos perustamissopimukseen, osakeantipäätöseen tai yhtiöjärjestykseen ei ole sisällytetty määräystä muusta ajankohdasta (AOYL 3:6.1 §). Käytännössä osakkeen rekisteröinti tapahtuu uudessa asunto-osakeyhtiössä silloin, kun yhtiö merkitään kaupparekisteriin. Vastaavasti osakeannin yhteydessä ratkaiseva on se ajankohta, jolloin osakepääoman korotus rekisteröidään.<sup>104</sup> Vastikkeenmaksuvelvollisuus siis saattaa lain pääsäännön mukaan alkaa jo ennen huoneiston rakentamista valmiiksi<sup>105</sup>. Vaikka yhtiövastikkeen maksuvelvoite ei suoraan kytkeydy huoneiston hallintaan, kyseisen tulkinnan laillisuus on epävarmaa, koska hallintaoikeuden kohteena olevaa huoneistoa ei edes ole

<sup>100</sup> HE 216/1990 vp, s. 19; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 67.

<sup>101</sup> Furuhejm ym. 2015a, s. 200; Furuhejm ym. 2015c, s. 39 alav. 16.

<sup>102</sup> Furuhejm ym. 2015a, s. 200, 202.

<sup>103</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 134. Entisen osakkaan tekemien maksulaiminlyöntien perimistä voidaan kuitenkin jatkaa tältä, vaikka osakkeet luovutettaisiin toiselle (ks. AOYL 3:7.1 § ja tämän tutkimuksen luku 3.5.4).

<sup>104</sup> Furuhejm ym. 2015a, s. 199.

<sup>105</sup> Furuhejm ym. 2015a, s. 199; Jauhiainen ym. 2013, s. 163.

– osittain tai ollenkaan – olemassa<sup>106</sup>. Yleensä rakentamattomista tiloista ei ole tapana vaatia yhtiövastiketta. Ainakin vastikkeenmaksuvelvollisuuden tulisi olla rajoitettu AOYL 3:5 §:n mukaisen huoneiston käytön estymisen vuoksi.<sup>107</sup> Tällaiseen poikkeustapaukseen perehdytään lisää tämän tutkimuksen luvussa 7.1.

Asunto-osakeyhtiön perustamissopimuksessa ja osakeantipäätöksessä on aina määrättävä vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkamisesta (AOYL 12:2.1 §:n 5 kohta, 13:5.1 §:n 6 kohta), joka voi ajoittua tiettyyn päivämäärään tai edellyttää jonkin erityisen seikan, kuten sopimuksen allekirjoittamisen tai huoneiston käyttöönottoluvan, toteutumista<sup>108</sup>. Rakenteilla olevassa talossa on usein suositeltavaa sitoa maksuvastuun alkaminen perustamissopimuksessa kohteen valmistumiseen. Näin grynderin ei tarvitse suorittaa vastiketta yhtiölle myymättä jääneistä tai muista syistä vielä omistuksessaan olevista asunto-osakkeista ennen rakennusvaiheen päättymistä.<sup>109</sup> Perustajaosakkaan näkökulmasta vielä tarkoituksenmukaisempaa voisi olla ajoittaa vastikevelvoitteet alkamaan vasta silloin, kun huoneisto luovutetaan ostajalle. Yhtiön kannalta kyseinen menettely saattaa kuitenkin osoittautua ongelmalliseksi, koska tällöin perustamissopimuksen sanamuodon mukaan grynderillä ei olisi vastikkeenmaksuvelvollisuutta myymättömistä huoneistoista, vaikka ne olisivat käyttövalmiita.<sup>110</sup>

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määritellä vastikevelvoitteiden käynnistymiselle lopullinen takaraja, esimerkiksi puoli vuotta ensimmäisen osakehuoneiston käyttöönotosta. Spesifiointi on käytännössä välttämätöntä niissä tilanteissa, joissa maksuvelvollisuuden alkaminen on sidottu rakennuksen tai huoneiston käyttöönottovalmiuteen. Muutoin osakkeenomistaja voisi saada pitkänkin ajan ilman mitään vastikesitoumuksia osakkeidensa tuottamia oikeuksia, kuten äänioikeuden yhtiökokouksessa, jos huoneiston valmistuminen jostain syystä viivästyy tai jää tapahtumatta.<sup>111</sup> Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus on tarvittaessa mahdollista määritellä alkamaan perustamissopimuksessa eri kriteereillä riippuen siitä, mihin tarkoitukseen vastiketta peritään<sup>112</sup>. Vaiheittaisessa rakentamisessa esimerkiksi täyden pääomavastikkeen veloittamisen aloittaminen huoneistokohtaisesti eri aikoina johtaisi siihen, että viimeisinä valmistuneita tiloja hallitsevat osakkaat tekisivät muita pienemmän pääomasijoituksen yhtiöön. Suositeltavampaa onkin ajoittaa lainojen takaisinmaksu siihen vaiheeseen, kun kaikki huoneistot on rakennettu. Jo tätä ennen osakehuoneistojen velkaosuuksien korot voidaan kattaa vastikerahoitteisesti.<sup>113</sup>

### 3.4.2 Asuntokaupan osapuolten välinen vastuunjako

Vastuunjaon siirtyminen sekä uudesta että käytetystä huoneistosta aiheutuneista kustannuksista myyjän ja ostajan välillä määräytyy asuntokauppalain nojalla, elleivät molemmat osapuolet ole hyväksyneet muunlaisia kauppaehtoja (AsKL 4:5.1 §, 6:5.1 §). Sopimukset ja asuntokauppalain säännökset eivät aikaisemmin esitetyn mukaisesti vaikuta yhtiön oikeu-

<sup>106</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 164.

<sup>107</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 159–160.

<sup>108</sup> HE 24/2009 vp, s. 196.

<sup>109</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 200–201.

<sup>110</sup> Furuhielm ym. 2015c, s. 39.

<sup>111</sup> Furuhielm ym. 2015c, s. 40–41. AOYL 3:5 §:n mukainen huoneiston käytön estyminen voi kuitenkin oikeuttaa yhtiövastikkeen alentamiseen.

<sup>112</sup> HE 24/2009 vp, s. 196.

<sup>113</sup> Furuhielm ym. 2015c, s. 40.



teen periä vastiketta kulloiseltakin osakkeenomistajalta. Vaikka ainoastaan osakas on velvollinen maksamaan vastiketta yhtiölle, osakkeiden omistusoikeuden siirtyminen ei siis ole yhteydessä tällaisten taloudellisten sidonnaisuuksien siirtymiseen ostajan ja myyjän välisessä suhteessa, ellei juuri kyseisestä ajankohdasta ole nimenomaisesti sovittu. Asuntokauppalain olettamasaännösten mukaan myyjä nimittäin huolehtii yhtiövastikkeista ja niihin rinnastettavista maksuista huoneiston hallinnan siirtymiseen asti (AsKL 4:5.1 §:n 1 kohta, 6:5.1 § 1 kohta). Ostajasta johtunut viivästys ei oikeuta lykkäämään kustannusvastuun alkamista siitä ajankohdasta, jolloin luovutuksen oli sovittu tapahtuvan (AsKL 4:5.2 §, 6:5.2 §). Lisäksi käytetyn asunnon kaupassa myyjän vastikevastuu päättyy kaupantekohetkenä, jos asunto on jo tuolloin ostajan hallinnassa (AsKL 6:5.3 §). Kyse ei siis kuitenkaan ole maksuvelvollisuuksien jakautumisesta asunto-osakeyhtiön näkökulmasta.

Uuden asunnon kauppakirjaan merkitään tavanomaisesti, että huoneiston hallinta luovutetaan ostajalle välittömästi sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöönnoton ja talon vastaanottotarkastus on pidetty. Edelleen yleensä sovitaan, että vastikevelvoitteet siirtyvät ostajalle huoneiston hallinnan kanssa samanaikaisesti.<sup>114</sup> On siis tyyppillistä, että asuntokauppalakiin nähden identtisistä oikeuksista ja velvollisuuksista päätetään osapuolten kesken vielä erikseen. Vaikka tällaisissa tilanteissa nimenomainen sopiminen ei ole välttämätöntä, kirjallisilla kauppaehtoilla voidaan tarvittaessa osoittaa, ettei vastuunjaossa ole päädytty AsKL:n säännöksistä poikkeavaan lopputulokseen. Jos esimerkiksi ostaja joutuu asunto-osakeyhtiölain nojalla maksamaan sellaisia vastikkeitä yhtiölle, jotka kuuluvat myyjän vastuulle asuntokauppalain tai sopimuksen perusteella, suoritukset voi periä tältä takaisin kaupanvastuuseen vedoten<sup>115</sup>. Vastaavasti ostajalle huoneiston hallinnan luovutuksen yhteydessä siirtyneistä vastikevelvollisuuksista on laiminlyöntitilanteissa vastuussa yhtiötä kohtaan lähtökohtaisesti myyjä, jos tämä on edelleen osakkeiden omistaja esimerkiksi maksamattoman loppukauppahinnan vuoksi<sup>116</sup>. Myös tällöin on mahdollista periä saatavat sopimusrikkomuksen tehneeltä osapuolelta.

### **3.5 Maksulaiminlyöntien seuraukset**

#### **3.5.1 Saatavien vanhentumisaika**

Laki velan vanhentumisesta (15.8.2003/728, VanhL) sisältää saatavien vanhentumista koskevat keskeisimmät säännökset, joista ei ole mahdollista poiketa edes sopimusperusteisesti velallisen vahingoksi (VanhL 3.1 §). Oikeus velan perimiseen päättyy lähtökohtaisesti kolmen vuoden kuluttua eräpäivästä, jollei vanhentumista katkaista (VanhL 4 §, 5.1 §). Aikarajan pääsääntö koskee myös yhtiövastikkeita<sup>117</sup>. Asunto-osakeyhtiöissä vastikesaatavien erääntymisestä ei useinkaan tehdä muodollista yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä, vaan

<sup>114</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 200 alav. 52.

<sup>115</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 202. Tällainen tilanne voi konkretisoitua esimerkiksi silloin, kun omistusoikeus on luovutettu ennen huoneiston hallintaoikeutta, jos kustannusvastuun ei ole sovittu siirtyvän omistajuuden kanssa samanaikaisesti.

<sup>116</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 163.

<sup>117</sup> Isännöintiliitto 2013, s. 6.

eräpäivä määräytyy isännöitsijän noudattaman perintäkäytännön mukaisesti, jos yhtiöjärjestykseen ei sisälly asiaa koskevia säännöksiä<sup>118</sup>. Yleensä yhtiövastike tulee maksaa kuukausittaisina tasaerinä<sup>119</sup>. Velan vanhentuminen voidaan katkaista vapaamuotoisesti tai oikeudellisesti (VanhL 10–11 §). Katkaisun jälkeen entisen pituinen vanhenemiskausi alkaa kulua uudelleen alusta (VanhL 13.1 §). Uusi määräaika on kuitenkin viisi vuotta, jos velasta on annettu lainvoimainen tuomio tai sitä vastaava muu täytäntöönpanoperuste (VanhL 13.2 §). Lopullisesti velka vanhenee viimeistään 20 vuoden kuluttua eräpäivästä (VanhL 13.1 a §).

Vapaamuotoisissa katkaisutoimissa on kyse siitä, että osapuolet sopivat velkaehtojen muutoksesta tai vanhenemisen katkaisemisesta, velallinen tunnustaa velkansa muun muassa tekemällä maksusuorituksen taikka velkoja muistuttaa velallista saatavasta (VanhL 10.1 §:n 1–3 kohdat). VanhL 10.2 §:n mukaan velka on yksilöitävä katkaisutoimen yhteydessä. Kirjallinen menettely on suositeltavaa todistelutarkoituksessa<sup>120</sup>. Velan vanhentuminen katsotaan oikeudellisessa perinnässä keskeytyneeksi, kun velkoja nostaa velkomuskanteen tai esittää saatavaa koskevan vaatimuksen esimerkiksi tuomioistuimessa tai kuluttajariitalautakunnassa (VanhL 11.1 §:n 1 kohta). Ulosoton vireilletulolla on prosessissa sama merkitys (VanhL 11.1 §:n 3 kohta). Varsinainen vanhenemisen katkeaminen tapahtuu kuitenkin vasta silloin, kun asian käsittely on päättynyt esimerkiksi lainvoiman saaneen tuomion johdosta (VanhL 11.2 §). Jos velkojen periminen ei onnistu ennen niiden vanhentumista, saatavat jäävät yhtiön tappioiksi, jotka katetaan muilta osakkailta kerättävillä vastikkeilla<sup>121</sup>.

### 3.5.2 Yleisten perintäkeinojen käyttäminen

Asunto-osakeyhtiöt vaativat tavallisesti vastikesaataviaan epävirallisesti ennen huoneiston hallintaanottomenettelyn aloittamista tai velkomuskanteen nostoa. Pakollista tämä ei kuitenkaan ole. Vapaamuotoista perintää, kuten kirjallisten maksumuistutusten lähettämistä, on mahdollista tehostaa antamalla velka perintä- tai asianajotoimiston hoidettavaksi.<sup>122</sup> Myös korkolain (20.8.1982/633, KorkoL) mukaisen viivästyskoron vaatiminen saattaa ehkäistä vastikelaiminlyöntien pitkittymistä<sup>123</sup>. Tavallisesti isännöintitoimisto huolehtii rästien velkomisesta<sup>124</sup>. Saatavien perinnästä annetun lain (22.4.1999/513, Perintälaki) 10.1 §:n nojalla velallinen on velvollinen korvaamaan kohtuulliset kustannukset, jotka ovat aiheutuneet perinnästä. Kilpailu- ja kuluttajaviraston kannan mukaan vain kuluttajasaatavaa koskevia säännöksiä, kuten perintäkulujen enimmäismääriä ja menettelyllisiä aikarajoja, ei sovelleta vaadittaessa osakkeenomistajalta erääntyntä vastiketta<sup>125</sup>. Esimerkiksi yhtiön autotallivuokrarästien yhteydessä tulee puolestaan toimia toisin<sup>126</sup>. Velkomisessa on joka tapauksessa noudatettava hyvää perintätapaa (Perintälaki 4 §).

Jos vähäistä suuremman saatavan vapaaehtoinen perintä osoittautuu tuloksettomaksi, velalle saattaa olla aika hankkia täytäntöönpanoperuste oikeudellista menettelyä käyttäen<sup>127</sup>. Kyse

<sup>118</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 135.

<sup>119</sup> Isännöintiliitto 2013, s. 5.

<sup>120</sup> Isännöintiliitto 2013, s. 7.

<sup>121</sup> Furuhejm ym. 2015a, s. 187.

<sup>122</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 138–139.

<sup>123</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 292.

<sup>124</sup> Isännöintiliitto 2013, s. 1.

<sup>125</sup> Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.

<sup>126</sup> Isännöintiliitto 2013, s. 2.

<sup>127</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 209.

on siis velkomuskanteen nostamisesta käräjäoikeudessa<sup>128</sup>. Haastehakemuksen jättäminen ei estä sovitteluneuvottelujen jatkamista<sup>129</sup>. Myös huoneiston hallintaanottomenettelyä on mahdollista käyttää samanaikaisesti yleisten perintäkeinojen kanssa<sup>130</sup>. Tämä ei kuitenkaan sovellu käyttö- ja yhteishankintamaksuihin, joita ei ole yhtiöjärjestyksessä rinnastettu vastikkeeseen (AOYL 3:2.2 §). Jos velallisen luottotiedoissa on useita varattomuutta osoittavia merkintöjä, oikeudellisen perinnän aloittaminen ei välttämättä ole perusteltua ennen maksukyvyyn parantumista tai muiden velkojen vanhentumista. Odotusaikana velan vanhentuminen voidaan katkaista vapaamuotoisilla toimenpiteillä, kuten huomautuslaskuilla. Oikeudellisessa perinnässä saatava täytäntöönpanoperuste on tyypillisesti yksipuolinen tuomio.<sup>131</sup>

Maksutuomio voidaan panna täytäntöön ulosottomenettelyä käyttäen ulosottokaaren (15.6.2007/705, UK) 1:1.1 §:n 1 kohdan ja 2:2.1 §:n 1 kohdan nojalla. Pakkokeinon käyttämisestä ei estä se, että käräjäoikeuden antamalla maksutuomiolla ei ole lainvoimaa, jollei velallinen aseta vakuutta saatavista (UK 2:5.1 §). Toisaalta yksipuolisen, lainvoimaa vailla olevan tuomion täytäntöönpanoa ei voi lykätä edes vakuudella (UK 2:9 §). Saatavan perimiseksi viranomaisen ulosmittaa velallisen omaisuutta (UK 4:1.1 §). Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä velalliselle on annettava mahdollisuus maksaa velka määräajassa (UK 4:5–6 §). Omaisuutta ulosmitataan pääsääntöisesti siten, että järjestyksessä ensimmäisellä sijalla on toistuvaistulo, kuten palkka tai eläke (UK 4:24.1 §:n 1 kohta). Jos ulosottohakemuksen viireilläolo päättyy varattomuusesteeseen vuoksi, velka on suositeltavaa toimittaa ulosmitattavaksi muutaman vuoden välein<sup>132</sup>.

### 3.5.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Osakkeenomistajan on maksettava yhtiövastiketta huoneiston haltuunoton uhalla. Sama koskee kuluja, jotka ovat aiheutuneet hallintaanottoon liittyvän varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta. (AOYL 8:2.1 §:n 1 kohta, 8:3.4 §). Osakas ei voi vapautua vastikevelvollisuuksistaan yhtiötä kohtaan esimerkiksi sillä perusteella, että vuokralainen on sitoutunut maksamaan vastikkeen suoraan yhtiölle osana vuokraa<sup>133</sup>. Hallintaanottoon turvautuminen edellyttää kuitenkin rikkomusta, jolla on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.2 §). Olennaisuuden arvioinnissa otetaan huomioon laiminlyöntien toistuvuus ja yhtiön koko. Näin ollen pienessä yhtiössä rahamääräisesti myös vähäiset vastikerästit voivat aiheuttaa suhteellisen merkittävää haittaa.<sup>134</sup> Noin kolmen kuukauden erääntyneet vastikkeet riittävät yleisesti ottaen pakkokeinoperusteeksi<sup>135</sup>. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole rinnastettu vastikkeeseen AOYL 3:2.2 §:n mukaisella tavalla sopimusperusteisia käyttö- ja yhteishankintakorvauksia, kuten sauna- ja autopaikkamaksuja, niitä koskevat rikkomukset eivät oikeuta huoneiston ottamiseen yhtiön haltuun<sup>136</sup>. Yhtiö voi kuitenkin irtisanoa sopimukset ja yrittää hankkia puuttuvat suoritukset käyttämällä yleisiä perintäkeinoja<sup>137</sup>.

<sup>128</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 187.

<sup>129</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 263.

<sup>130</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 597.

<sup>131</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 207–209.

<sup>132</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 209.

<sup>133</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 597–598; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 241.

<sup>134</sup> HE 216/1990 vp, s. 62; Jauhiainen ym. 2013, s. 603–604; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 243–244.

<sup>135</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 604.

<sup>136</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 292–293; Jauhiainen ym. 2013, s. 596–597. Ks. Sillanpää & Vahtera 2011, s. 241.

<sup>137</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 597. Ks. myös Sillanpää & Vahtera 2011, s. 241.

Huoneiston hallintaanottopäätöstä ei saa tehdä, jos hallitus ei ole ensin antanut osakkeenomistajalle todisteellisesti kirjallista varoitusta (AOYL 8:3.1–2 §) tai jos laiminlyönti oikaistaan viivytyksettä (AOYL 8:3.4 §). Asiasta on tiedotettava myös vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle asukkaalle (AOYL 8:3.1 §). Yhtiökokous ei voi laatia varoitusta, koska tehtävä kuuluu yksinomaan hallitukselle<sup>138</sup>. Samoin isännöitsijän toimivalta ei oikeuta asiasta päättämiseen<sup>139</sup>. Yksi hallituksen antama varoitus riittää, vaikka sen lisäksi yhtiön harkinnan mukaan voidaan käyttää myös epävirallisia huomautuksia<sup>140</sup>. Varoituksessa on mainittava pakkokeinoperuste ja mahdollisuus huoneiston haltuunottoon (AOYL 8:3.1 §). Asiakirjassa yksilöityjen velkojen suorituksia ei pidetä oikaisuna, jos samalla jätetään myöhemmin erääntyneitä vastikkeita maksamatta<sup>141</sup>. Muutoinhan yhtiövastikerästejä voitaisiin jatkuvasti lyhentää vanhimmasta päästä, jolloin varoituksen antamisen peruste ehtisi aina poistua ennen hallintaanottopäätöksen tekemistä. Muotovaatimukset täyttävän huomautuksen voimassaoloaika ei ole määritelty AOYL:ssä, mutta puolesta vuodesta vuoteen lienee kohtuullinen enimmäiskesto, jonka jälkeen uuden varoituksen antaminen on suositeltavaa<sup>142</sup>. Jos pakkokeinosta on jo päätetty, uusintakierrosta ei tietenkään enää tarvita.

Yhtiökokous tekee päätöksen huoneiston haltuunotosta enintään kolmeksi vuodeksi (AOYL 8:2.1 §) viimeistään siitä ajankohdasta lähtien, kun huoneisto tosiasiallisesti siirtyy yhtiön hallintaan (AOYL 8:2.4 §). Päätökseen ei kannata kirjata hallintaanoton alkamispäivämäärää, koska ennakoitu ajankohta voi viivästyä huomattavasti esimerkiksi moitekanteen tai häätöprosessin vuoksi. Näin menetellen vältetään riski, että lopullisella pakkokeinon täytäntöönpanohetkellä huoneiston koko hallintaanottoaika onkin jo ehtinyt päättyä.<sup>143</sup> Haltuunoton määräaikana käytetään yleisesti maksimikesto eli kolmea vuotta. Joka tapauksessa pakkokeinon käyttämisen pituus tulisi mitoittaa siten, että vastikevelat on ylipäättänsä mahdollista kattaa vuokratuloilla.<sup>144</sup> Uutta huoneiston hallintaanottopäätöstä ei voi tehdä vain sillä perusteella, että tuottoja vanhojen vastikerästien kattamiseen ei ole saatu tarpeeksi<sup>145</sup>.

Jos yhtiöjärjestykseen ei sisälly asiasta tiukempia määräyksiä, yhtiökokouksen päätökseen riittää normaali enemmistökannatus<sup>146</sup>. Kohdehuoneistoa hallitseva osakas on esteellinen äänestämään asiasta AOYL 6:15.1 §:n 4 kohdan nojalla. Huoneisto on otettava yhtiön hallintaan kohtuullisessa ajassa<sup>147</sup>. Osakkaalle annetaan usein mahdollisuus oikaista toimintaansa haltuunottopäätöksen jälkeen ennen täytäntöönpanoon ryhtymistä<sup>148</sup>. Toisaalta tässä vaiheessa täytäntöönpanolle ei ole enää estettä, vaikka vastikevelka maksettaisiin takaisin<sup>149</sup>.

<sup>138</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 313. Ks. KKO 1999:133.

<sup>139</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 314; Jauhiainen ym. 2013, s. 607.

<sup>140</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 316.

<sup>141</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 317; Helsingin HO 14.4.2011 nro 1167.

<sup>142</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 317.

<sup>143</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 311.

<sup>144</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 290.

<sup>145</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 297. Kirjoittajat huomauttavat, että hallintaanoton aikana kertyneet, uudet vastikevelat voivat kuitenkin oikeuttaa pakkokeinon jatkamiseen myös määräajan jälkeen, jos asiasta tehdään uusi yhtiökokouspäätös. Uuden varoituksen antaminen tällöin välttämätöntä jo edellisestä kuluneen pitkän ajan vuoksi, vaikka hallintaanottoperuste vastaakin aiempaa.

<sup>146</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 289.

<sup>147</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 245. Tämä tarkoittanee enintään kuutta kuukautta yhtiökokouspäätöksen tultua lainvoimaiseksi (ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 311).

<sup>148</sup> HE 24/2009 vp, s. 167.

<sup>149</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 292; Jauhiainen ym. 2013, s. 613; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 244. Ks. myös KKO 1994:38.

Ratkaisu on sen tehottomuuden uhalla annettava todistettavalla tavalla tiedoksi osakkeenomistajalle ja mahdolliselle vuokralaiselle tai muulle huoneiston asukkaalle 60 päivän kuluessa (AOYL 8:4 §, 8:3.2 §). Päätöksessä täytyy yksilöidä hallintaan otettavat tilat, pakkokeinoperuste ja hallintaanoton kesto aika (AOYL 8:2.3 §).

Osakas tai huoneiston käyttöoikeuden saanut asukas voi riitauttaa tuomioistuimessa yhtiökokouspäätöksen haltuunottoperusteen 30 päivän kuluessa tiedoksiannosta (AOYL 8:5.1 §). Tavanomaista lyhyempi määräaika nojautuu tarpeeseen saada päätös pantua täytäntöön ennen kuin osakkaan laiminlyönti on jatkunut kohtuuttoman pitkään<sup>150</sup>. Haltuunotto päätöstä vastustaneet osakkeenomistajat voivat nostaa moitekanteen myös AOYL 23:1–2 §:n mukaisin perustein ja määräajoin, joihin pohjautuvaa kanneoikeutta ei siis ole esimerkiksi vuokralaisella<sup>151</sup>. Mikäli päätöstä ei moitita, yhtiön on mahdollista hakea hädän täytäntöönpanoperusteeksi tarvittava tuomio<sup>152</sup>. Jos moitekanne puolestaan hylätään, tuomioistuimen päätös on täytäntöönpanokelpoinen vastaavalla tavalla kuin vuokralaiseen kohdistettu häätötuomio. Muu huoneiston asukas kuin osakkeenomistaja voidaan häätää yhtiövastikerästien tai niihin liittyvien varoitus- ja kokouskustannusten laiminlyönnin vuoksi ainoastaan sillä edellytyksellä, että tämä on saanut tiedon haltuunotto päätöksestä. (AOYL 8:5.2 §). Hallinnan luovutus vapaaehtoisesti onnistuu vain harvoin<sup>153</sup>. Häätökanteen yhteydessä kannattaa hankkia täytäntöönpanoperuste myös ulosottoa varten, koska toisinaan pelkät vuokratuotot eivät riitä kattamaan saatavia<sup>154</sup>. Yleisten perintäkeinojen käyttämiselle rinnakkain hallintaanottomennettelyn kanssa ei siis ole estettä<sup>155</sup>.

Huoneisto on vuokrattava hallituksen toimesta viivytyksettä käypään hintaan sopivalle vuokralaiselle (AOYL 8:6.1 §). Käytännön järjestelyihin on ryhdyttävä muutaman päivän kuluessa<sup>156</sup>. Jos huoneisto on jo vuokrattu tai sitä käyttää joku muu kuin osakas itse, sopimus tehdään ensisijaisesti tämän kanssa (AOYL 8:6.1 §). Vuokralaisen oikeus huoneiston hallintaan loppuu ilman irtisanomista viimeistään pakkokeinon päättyessä vuokrasopimusehdoista riippumatta (AOYL 8:6.1 §, 8:7 §). Vuokralla katetaan huoneiston hallintaanotosta ja mahdollisesta korjaamisesta aiheutuneet kustannukset sekä aikaisemmin erääntyneet ja hallinnassa olon aikana erääntyvät vastikkeet. Mahdollinen ylijäämä tilitetään osakkeenomistajalle viivytyksettä. (AOYL 8:6.1–2 §). Jos huoneisto on kovin huonokuntoinen ja korjauskustannukset ylittäisivät yhtiön muiden saatavien kanssa ennakoidut vuokratulot, hallintaanotto ei välttämättä ole järkevä ratkaisu<sup>157</sup>. Muutoinkin silloin, kun ylijäämää ei muodostu, osakkaan on erikseen huolehdittava siitä, että yhtiövastikkeet hallintaanottoajalta tulevat maksetuiksi<sup>158</sup>. Kuittausta koskevien yleissäännösten perusteella vuokratuloja voidaan käyttää myös saataviin, jotka kohdistuvat saman osakkeenomistajan muihin huoneistoihin<sup>159</sup>.

<sup>150</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 616. Vrt. Furuholm ym. 2015b, s. 327, joiden mukaan yhtiökokouspäätöksen täytäntöönpanoa ei estäisi se, että moiteaika ei ole kulunut umpeen, eikä kanteen nostaminen alioikeudessa. Kirjoittajat tarkoittanevat tällä lähinnä vapaaehtoisista haltuunoton täytäntöönpanoa, ei varsinaista häätöä.

<sup>151</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 326.

<sup>152</sup> HE 24/2009 vp, s. 168.

<sup>153</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 165; Isännöintiliitto 2013, s. 6.

<sup>154</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 139. Ks. Isännöintiliitto 2013, s. 6.

<sup>155</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 292; Jauhiainen ym. 2013, s. 597.

<sup>156</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 622.

<sup>157</sup> Aunola & Uitto 2013, s. 145.

<sup>158</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 335.

<sup>159</sup> HE 24/2009 vp, s. 168.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaisesti määrätty hallintaanoton keskeyttämisestä, koska lain yleisten säännösten nojalla olosuhdemuutos voi edellyttää asian uudelleenkäsitelyä. Pakkokeinon käytön jatkamiselle ei välttämättä ole enää perusteita, jos osakkaan maksuvyvyn tilapäinen heikentyminen esimerkiksi sairauden tai työttömyyden vuoksi on jo päätynyt. Yhtiökäytännössä on yleistä, että huoneiston hallinta luovutetaan takaisin osakkeenomistajalle ennen määräajan päättymistä muun muassa riitaisuuksien ehkäisemiseksi, jos pakkokeino on muuttunut tarpeettomaksi ja osakkaan kannalta kohtuuttomaksi.<sup>160</sup> Huoneiston haltuunotto ei ole luonteeltaan rangaistus, joten osakkaalle on pyrittävä aiheuttamaan mahdollisimman vähän taloudellisia menetyksiä<sup>161</sup>. Asunto-osakeyhtiöllä ei silti ole mitään yleistä velvollisuutta keskeyttää hallintaanottoa esimerkiksi sen vuoksi, että kaikki saatavat on jo onnistuttu perimään.

Jos osakkeet luovutetaan edelleen pakkokeinopäätöksen jälkeen, uusi osakas saa huoneiston hallintaansa vasta suoritettuaan ne maksuerät, joihin yhtiön haltuun otetun tilan vuokraa olisi voitu käyttää (AOYL 8:7 §). Tässä vaiheessa ei siis enää välttämättä riitä se, että osakkeenomistaja suorittaa yhtiölle vain ne vastikkeet, joista tämä on AOYL 3:7.1–3 §:n mukaisessa kollektiivisessa vastuussa edeltäjänsä kanssa. Asunto-osakeyhtiölain valmisteluaineistossa kuitenkin todetaan, että keskeytettäessä pakkokeino vapaaehtoisesti ennen saatavien maksamista, yhtiön katsotaan luopuneen kyseisestä perintälajista. Toisaalta velkomista voidaan yleensä jatkaa muilla tavoilla.<sup>162</sup> Mikäli uusi omistaja on saanut osakkeet jo ennen hallintaanottopäätöksen tekemistä, pakkokeinoa ei voi automaattisesti käyttää tämän edeltäjän vastikerästien vuoksi. Uudelle osakkaalle on annettava ensin mahdollisuus maksaa ne eräänntyneet vastikkeet, joista tämä on yhteisvastuussa edellisen kanssa.<sup>163</sup> Käytännössä tämä tarkoittaa hallintaanottomenettelyn käynnistämistä uudelleen osoittamalla osakkeenomistajalle varoitus<sup>164</sup>. Kollektiivista vastuuta käsitellään tämän tutkimuksen seuraavassa alaluvussa.

### 3.5.4 Uuden ja edellisen osakkaan yhteisvastuu

AOYL 3:7.1 §:n nojalla uusi osakkeenomistaja on kollektiivisesti vastuussa edellisen osakkaan kanssa tämän suorittamatta jättämistä vastikkeista sekä niihin yhtiöjärjestyksessä rinnastetuista, AOYL 3:2.2 §:n mukaisista sopimuserusteisista maksuista. Jälkimmäisiin kuuluvat esimerkiksi autopaikkojen ja talosaunan käyttämisestä suoritettavat korvaukset<sup>165</sup>. Vastikkeeseen samastettujen muiden maksujen laiminlyöntien aiheuttamat luottotappiot saattavat olla asunto-osakeyhtiön talouden kannalta merkittäviä. Tulevan osakkeenomistajan vastuun laajentaminen VAOYL:n aikaisesta oikeustilasta myös näihin korvauksiin on siksi ollut tarpeen yhtiön saatavien turvaamiseksi.<sup>166</sup> Vain kulloisenkin osakkaan varallisuuden kohdistettavissa oleva huoneiston hallintaanotto on muita perintätapoja tehokkaampi, ja jopa pelkkä uhka pakkokeinon käyttämisestä ennaltaehkäisee maksurästejä<sup>167</sup>.

<sup>160</sup> HE 24/2009 vp, s. 166–167.

<sup>161</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 622.

<sup>162</sup> HE 24/2009 vp, s. 169.

<sup>163</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 597.

<sup>164</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 296.

<sup>165</sup> HE 24/2009 vp, s. 74.

<sup>166</sup> HE 24/2009 vp, s. 76.

<sup>167</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 203.

Aikaisemman ja uuden osakkeenomistajan yhteisvastuun enimmäissumma muodostetaan laskemalla yhteen vastikkeet omistusoikeuden siirtymiskuukauden lisäksi viideltä sitä välittömästi edeltävältä kuukaudelta (AOYL 3:7.2 §). Kyse on ainoastaan kollektiivisen vastuun maksimimäärän laskusäännöstä. Siten ei ole merkityksellistä, ovatko mahdolliset maksurästit aktuaalisesti muodostuneet jo aiemmin, kunhan perittävä summa ei ylitä viimeisen puolen vuoden aikana erääntyneitä vastikkeita.<sup>168</sup> Samoin lienee epäolennaista, onko uuden osakkaan äskeisin edeltäjä ehtinyt ylittää omistaa asunto-osakkeita kuutta kuukautta<sup>169</sup>. Enimmäismäärää ynnätessä ei otettane huomioon AOYL 3:2.2 §:n mukaisia, yhtiöjärjestyksessä vastikkeeseen rinnastettuja käyttökorvauksia ja yhteishankintamaksuja, koska ne on jätetty mainitsematta AOYL 3:7.2 §:ssä – toisin kuin samaisen pykälän muissa momenteissa<sup>170</sup>. Jaettujen maksuvelvoitteiden ylärajaa sen sijaan kasvattavat hoito- ja pääomavastikkeiden lisäksi muun muassa ylimääräiset yhtiövastikkeet<sup>171</sup> ja erilliset vesimaksut<sup>172</sup>.

On kuitenkin epäselvää, lasketaanko uuden osakkaan kollektiivisen velkavastuun enimmäismäärään sellaisia yhtiövastikkeita, jotka ovat edellisen osakkeenomistajan ja yhtiön välisessä suhteessa erääntyneet viimeisen puolen vuoden aikana, mutta alun perin jo tätä ennen. Mainitun kaltainen tilannehan voi tulla kyseeseen, jos osakkeet ovat vaihtaneet omistajaa edellisen kerran korkeintaan kuusi kuukautta sitten ja vähintään kaksi entisistä osakkaista on tehnyt maksulaiminlyönnin. Näkemys täytynee muodostaa sen perusteella, tulkitaanko aikaisemman osakkeenomistajan maksettavaksi tulleet, tämän oman edeltäjän vanhat vastikerästit laiminlyödyksi yhtiövastikkeeksi vai jaettuun velkavastuuseen pohjautuviksi muiksi saataviksi. Uuden osakkaan oikeussuojan tarve ja asiaa koskevien poikkeussäännösten puuttuminen puoltaisivat jälkimmäistä tulkintaa. Toisaalta AOYL:n kommentaarikirjallisuudessa on katsottu, että tällaista yhteisvastuuseen perustuvaa saatavaa on nimenomaan pidettävä myös huoneiston haltuunottoon oikeuttavana yhtiövastikevelkana<sup>173</sup>.

Niin ikään tulkinnanvaraiselta vaikuttaa, voiko osakkeenomistaja joutua enimmäismäärien asettamissa rajoissa yhteisvastuuseen useamman kuin yhden edeltäjänsä kanssa. AOYL 3:7.1–3 §:ssä käytetään entisestä osakkaasta ilmausta yksikkömuodossa, mistä ei tule kuitenkaan tehdä sellaista johtopäätöstä, että kyse olisi vain kronologisessa järjestyksessä viimeisimmästä edeltäjästä<sup>174</sup>. AOYL:ssa ei ole rajattu aikaisempien osakkeenomistajien lukumäärää eikä säädetty kollektiivisen velkavastuun katkeamisesta silloin, kun omistajanvaihdoksia on ollut useita. Toisaalta entinen osakas on yleensä yhteisvastuussa vähintään viimeisimmän edeltäjänsä kanssa tämän maksurästeistä ainakin osittain. Näin ollen asunto-osakeyhtiölaissa esiintyvän yksikkömuodon kirjaimellinen tulkinta saattaisi joissain tapauksissa johtaa samaan lopputulokseen kuin usean entisen osakkaan velkojen summaaminen yhteen, mikäli kollektiiviseen vastuuseen perustuva saatava tulkitaan edelleen laiminlyödyksi yhtiövastikkeeksi.

<sup>168</sup> Furuholm & Haarma 2013, s. 59; Jauhiainen ym. 2013, s. 167.

<sup>169</sup> Ks. Kyläkallio ym. 2003, s. 623.

<sup>170</sup> Toisaalta AOYL 3:2.2 §:ssä säädetään, että tällaisiin muihin maksuihin sovelletaan AOYL 3:7 §:n määräyksiä uuden osakkaan yhteisvastuusta edeltäjänsä kanssa rajaamatta pykälän mitään momenttia ulkopuolelle. Kuitenkin AOYL 3:7.2 §:n sisältö viittaa siihen, että erityissäännöstä on tarkoitus soveltaa ainoastaan vastikkeisiin. Muutoin maksujen nimenomainen mainitseminen pykälän muissa momenteissa olisi tarpeetonta.

<sup>171</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 204–205.

<sup>172</sup> Furuholm & Haarma 2013, s. 59.

<sup>173</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 597.

<sup>174</sup> Ks. Kyläkallio ym. 2003, s. 623, joiden mukaan VAOYL 6.2 §:n yksikkömuotoa ei tullut tulkita säännöksen tarkoituksen, eli yhtiön oikeusturvan, vuoksi kirjaimellisesti. Näkökanta on edelleen soveltamiskelpoinen.

Asuntokaupassa isännöitsijäntodistuksen tarkoitus on antaa ostajalle riittävät tiedot huoneistosta ja yhtiöstä<sup>175</sup>. AOYL 7:27.1 §:n 9 kohdan sekä osakehuoneistojen pinta-alan mittaus-tavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (12.5.2010/365, VNA 365/2010) 4.1 §:n 12 kohdan mukaan todistukseen on merkittävä osakkeenomistajan vastikerästit. Sama koskee yhtiövastikkeisiin rinnastettujen muiden maksujen laiminlyötyä määrää (VNA 365/2010 4.1 §:n 12 kohta). Isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta sääde-tään AOYL 24:1.1–4 §:ssä. Käytännössä virheellisen isännöitsijäntodistuksen laatija ei voi juuri koskaan osoittaa menetelleensä huolellisesti, koska kyseisen asiakirjan tekeminen edel-lyttää jo lähtökohtaisesti erityistä tarkkuutta<sup>176</sup>.

Jos isännöitsijäntodistuksesta ei ilmene ennen sen päiväyshetkeä erääntynyttä maksurästiä, uusi osakkeenomistaja ei ole saatavasta vastuussa (AOYL 3:7.3 §). Määräyksen taustalla on uuden osakkaan oikeusturva<sup>177</sup>. Kirjanpitojärjestelmän vuoksi isännöitsijäntodistus on toisi-naan päivätty myöhemmin kuin vastikehistorian tarkastaminen on tehty. Mikäli maksuti-lanne on käyty läpi jonain muuna todistuksessa nimenomaisesti ilmoitettuna päivänä kuin allekirjoitushetkellä, ajankohta on vastuukysymyksissä kannalta ratkaiseva. Ostajan kannat-taakin vaatia mahdollisimman tuoretta isännöitsijäntodistusta ennen kaupantekoa.<sup>178</sup> Osakas voi siis joutua vastuuseen todistukseen merkittyjen yhteishankintamaksu-, käyttökorvaus- ja vastikerästien lisäksi niistä edeltäjänsä laiminlyönneistä, jotka ovat erääntyneet todistuksen päiväyksen jälkeen<sup>179</sup>. Toisaalta ostaja on isännöitsijäntodistuksen virheellisyydestä huoli-matta rajoitetusti vastuussa sellaisista maksamatta jätetyistä velvoitteista, joista hän on ollut tietoinen esimerkiksi myyjän lähipiiriin kuulumisen vuoksi<sup>180</sup>. Myös kaupan tekeminen ko-konaan ilman isännöitsijäntodistusta johtaa lainkohdan soveltamatta jättämiseen<sup>181</sup>.

Kollektiivinen vastuu ei edellytä luovutuksen vastikkeellisuutta<sup>182</sup>. Siten esimerkiksi myös perintönä tai lahjana saadun asunto-osakkeen uusi omistaja voi joutua suorittamaan edellisen osakkaan rästejä huoneiston hallintaanoton uhalla. AOYL:n esitöiden mukaan uuden osak-keenomistajan maksuvelvollisuus ei käytännössä ole suurempi kuin lakimuutosta edeltävänä aikana, koska tiedossa olevat vastikelaiminlyönnit alentavat kauppahintaa<sup>183</sup>. Tämän perus-telun voidaan kuitenkin katsoa koskevan vain asunto-osakkeiden kauppaa tai vaihtoa jo hin-taviittauksenkin vuoksi. Ostaja pystyy lisäksi turvaamaan asemaansa kauppakirjaehdoilla, mikäli myyjä suostuu tällaiseen taloudellisen riskin siirtämiseen. Osapuolet saattavat esi-merkiksi sopia, että se osuus loppukauppahinnasta, joka vastaa myyjän maksettaviksi jääviä vastikkeita, tilitetään tämän täytettyä velvoitteensa yhtiötä kohtaan. Näin ostaja kykenee kuittaamaan velkaansa mahdollisissa maksulaiminlyöntitilanteissa määrällä, jonka hän jou-tuu suorittamaan yhtiölle myyjän puolesta.

<sup>175</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 205; Jauhiainen ym. 2013, s. 167.

<sup>176</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 1012.

<sup>177</sup> HE 24/2009 vp, s. 76.

<sup>178</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 205.

<sup>179</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 205; Jauhiainen ym. 2013, s. 167.

<sup>180</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 167, joiden mukaan lain sanamuodosta huolimatta tilanteessa ei ole oikeutta vedota virheelliseen isännöitsijäntodistukseen sen tarkoitus huomioiden. Ks. myös Furuhielm ym. 2015a, s. 205 alav. 66.

<sup>181</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 167.

<sup>182</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 67.

<sup>183</sup> HE 24/2009 vp, s. 76.



## 4 Vastikkeella katettavat menot

### 4.1 Yhtiön maksuvelvollisuus perusteena

Yhtiövastikkeella on mahdollista kattaa yhtiölle kuuluvat menot, jotka on määritelty AOYL 3:2.1 §:n 1–5 kohdissa. Momentin luetteloa on tulkittava luonteeltaan tyhjentävänä, joten muihin kustannuksiin osakkaan ei voida edellyttää normaalilla yhtiökokouksen enemmistö-päätöksellä osallistuvan ilman erillistä, vapaaehtoista sopimusta<sup>184</sup>. Koska harvalla asunto-osakeyhtiöllä on muita tulonlähteitä kuin vastikkeet ja niihin rinnastettavat käyttökorvaukset, on perusteltua, että näillä molemmilla tulee kyetä rahoittamaan kaikki kustannukset, joista yhtiö on vastuussa. Yhtiön maksuvelvollisuus voi pohjautua lakiin, yhtiöjärjestykseen, sopimussuhteeseen tai muuhun perusteeseen. Asunto-osakeyhtiölain esitoissa on myös yksilöity eräitä yleisiä edellytyksiä yhtiön velvoitteiden syntymiselle. Ensinnäkin, maksuvelvollisuuden täytyy saada alkunsa normaalissa lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisessa järjestyksessä. Toiseksi, yhtiölle tulevien velvoitteiden kohde ja muodostumisperuste määräytyvät AOYL:n ja muiden oikeusnormien mukaisesti.<sup>185</sup> Esimerkiksi yhtiön ja osakkeenomistajan välisen kunnossapitovastuun jakautuminen vaikuttaa ratkaisevasti siihen, minkälaisia korjauskuluja vastikkeella voidaan kattaa ja millaiset menoerät jäävät puolestaan osakkaan itse maksettaviksi (ks. AOYL 4:2–3 §).

Asunto-osakeyhtiölle kuuluvien kustannusten ryhmittely eri kategorioihin on joissain harvoissa tapauksissa hiukan subjektiivinen tulkintakysymys, koska tietyt maksuvelvoitteet ovat periaatteessa sijoitettavissa useampaan kuin yhteen luokkaan. Yhtiövastikerahoitteisten menojen kvalifioinnilla on kuitenkin merkitystä muun muassa sen vuoksi, että uudistusten päätöksentekoodellytykset poikkeavat joiltain osin kunnossapitotoimien vastaavista vaatimuksista<sup>186</sup>. Lisäksi AOYL 3:3.1 §:n nojalla yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että erilaisia menoja varten sovelletaan toisistaan poikkeavia vastikeperusteita tai että eräiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta rajoitetaan.

### 4.2 Kustannusryhmät

#### 4.2.1 Kiinteistön hankinta ja rakentaminen

Kiinteistön hankintaan ja rakentamiseen liittyvistä kustannuksista säädetään AOYL 3:2.1 §:n 1 kohdassa. Nämä menoerät maksetaan yleensä valtaosin jo yhtiön perustamisvaiheessa osakkeiden merkitsemisen yhteydessä. Tällaisissa osakkaiden yhtiöön tekemissä pääomasi-joituksissa ei ole kyse vastikesuorituksista. Mahdollinen rahoitus järjestetään tavallisesti osittain yhtiön ottamalla pitkäaikaisella lainalla, jonka lyhentämistä ja lainanhoitokulujen maksamista varten osakkeenomistajilta peritään vastiketta.<sup>187</sup> On syytä huomata, että lisärakentaminen ja lisäalueen hankkiminen ovat lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain 3:2.1 §:n

<sup>184</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 166. Kirjoittajien mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä lisämaksuvelvoitteista, kuten arvonnäköverovastikkeesta.

<sup>185</sup> HE 24/2009 vp, s. 72.

<sup>186</sup> Ks. erityisesti tämän tutkimuksen luvut 6.3, 6.4, 7.2.5 & 7.3.

<sup>187</sup> HE 216/1990 vp, s. 17.

3 kohdassa tarkoitettuja uudistuksia, joita koskevista päätöksentekoodellytyksistä on säädetty erikseen (ks. esim. AOYL 6:31.1–2 §).

Oikeuskäytännön mukaan nimenomaan kiinteistön hankintakustannuksiin lukeutuu kuitenkin yhtiön hallitseman vuokramaa-alueen ostaminen omaksi<sup>188</sup>. Aikaisemmin vuokraoikeuden ja yhtiöjärjestyksen perusteella hallitun tontin lunastamisessa kysymys ei siis määritelmällisesti ole lisäalueen hankkimisesta. Furuhielm ym. huomauttavat, että vuokratontin ostamisen yhteydessä tarvitaan myös yhtiökokouksen määräenemmistöpäätös yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi siitä huolimatta, että itse alueen hankintaa koskeva ratkaisu voidaan tehdä normaalilla enemmistökannatuksella<sup>189</sup>. AOYL 1:13.1 §:n 3 kohdan mukaan kiinteistön hallintaperuste on mainittava yhtiöjärjestyksessä. Siten vuokraoikeudella hallitun tontin siirtyessä yhtiön omistukseen tulee ajankohtaiseksi muuttaa yhtiöjärjестystä, jota varten AOYL 6:27.2 §:n 1 kohdassa ja 6:34.1 §:ssä edellytetään yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöstä.

#### 4.2.2 Rakennuksen ja kiinteistön käyttö sekä kunnossapito

Asunto-osaakeyhtiölain 3:2.1 §:n 2 kohdan mukaisiin käyttö- ja kunnossapitokuluihin kuuluvat muun muassa:

- tontin vuokra
- kiinteistön lämmityskustannukset
- vesi- ja jätevesimaksut
- kiinteistösähkölaskut
- puhtaanapitokulut
  - jätemaksut
  - lumenajo- ja lumenpudotuskustannukset
  - siivoustarvikeostot, siivous-/huoltoyhtiön maksut tai siivoojan palkka sivukuluineen
- liukkaudentorjuntamenot
- piha-alueiden muut hoitokulut
- yhtiön vastuulla olevat tarpeelliset kunnossapitokustannukset
  - ajankohtaiset pienet huoltotoimenpiteet
  - vuosikorjaukset
  - sellaiset suuret perussaneeraukset, jotka eivät muuta olennaisesti kiinteistön alkuperäistä laatutasoa
- muut mahdolliset huoltoyhtiön tai -miehen maksut tai palkat sivukuluineen
- kiinteistönhoitoon tarkoitettujen työvälineiden ja koneiden hankinta-, käyttö- ja huoltokustannukset
- vapaaehtoiset vakuutusmaksut
  - kiinteistövakuutus
  - vastuuvakuutukset
  - oikeusturvavakuutus
- hallintokulut
  - kokouskustannukset
  - isännöitsijän palkka sivukuluineen

<sup>188</sup> Helsingin HO 8.8.2008 S 07/1722. Ratkaisussa oli kyse yhtiön aikaisemmin murto-osaisesti omistamasta tontista.

<sup>189</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 166.

- hallituksen, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan palkkiot
- kirjanpitomenot
- toimistotarvikeostot
- puhelin-, posti- ja ilmoituskulut
- jäsenmaksut
- asianajokulut esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamisesta
- lainanhoitokulut
  - lyhennykset
  - korot
  - indeksikorotukset sekä
- kiinteistön ja rakennuksen käyttöön ja kunnossapitoon liittyvät muut sopimusvelvoitteet.<sup>190</sup>

Kunnossapidoksi katsotaan uudistuksen sijasta myös alkuperäisestä poikkeava uusi asennus, mikäli se vastaa muuttuneita viranomais määräyksiä, kustannuksiltaan alkuperäisen kaltaista vaihtoehtoa tai on kaikkien osakkaiden edun mukainen, kun huomioon otetaan yhtiön kunnossapitovastuu<sup>191</sup>. Koska asunto-osakeyhtiössä suoritettavat kunnossapitotoimet on tulkitettava välttämättömiksi menoeriksi, niiden aiheuttama merkittäväkään vastikkeen kasvaminen ei estä hanke päätöksen tekemistä. AOYL 6:31.2 §:n mukaisen, osakkeenomistajaan kohdistuvan maksurasituksen kohtuullisuutta ei siten käytetä kriteerinä päätöksen laillisuutta arvioitaessa, kun kyse on kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta eikä perusparannuksesta tai muusta uudistuksesta. Tästä huolimatta yhtiön tulisi pyrkiä mitoittamaan maksurasitus pitkäaikaisella lainalla sellaiseksi, että vastiketta ei jouduta korottamaan kohtuuttoman paljon. Mahdollisuus velkojen takaisinmaksuun pienissä erissä on siis suositeltavaa.<sup>192</sup>

### 4.2.3 Perusparannukset ja muut uudistukset

Yhtiövastikkeella voidaan niin ikään kattaa ne kustannukset, jotka aiheutuvat uudistuksesta eli kiinteistön tai rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (AOYL 3:2.1 §:n 3 kohta). Jälkimmäisenä ei pidetä vuokrasopimuksen ja yhtiöjärjestyksen perusteella hallitun alueen tai sen osan siirtymistä yhtiön omistukseen<sup>193</sup>. Perusparannuksia ovat paitsi rakenteelliset muutokset, myös investoinnit uudenaikaisiin laitteisiin ja tekniikkaan. Esimerkiksi kauko- tai maalämpöön siirtyminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä, ilmalämpöpumppujen asentaminen, hissin tai saunatilojen rakentaminen ja aikaisempaa tehokkaamman tiedonsiirtoverkon hankkiminen edustavat yhtiövastikkeella katettavia uudistuksia.<sup>194</sup> Osakkaiden poikkeuksellinen velvollisuus sijoittaa lisäpääomaa asunto-osakeyhtiöön muutostöiden kustantamiseksi edistää rakennuskannan pysymistä aina ajankohtaisia asumisen tasovaatimuksia vastaavana<sup>195</sup>.

<sup>190</sup> Ks. Kyläkallio ym. 2003, s. 583–584. Samansuuntaisesti myös Furuhielm ym. 2015a s. 167; HE 216/1990 vp, s. 17; HE 24/2009 vp, s. 73, 77.

<sup>191</sup> YmVM 10/2009, s. 19. Ks. HE 24/2009 vp, s. 77.

<sup>192</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 168. Kunnossapito ei kuitenkaan aina ole välttämätöntä (AOYL 6:15.1 §:n 3 kohta).

<sup>193</sup> Helsingin HO 8.8.2008 S 07/1722.

<sup>194</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 170; Jauhiainen ym. 2013, s. 145.

<sup>195</sup> HE 216/1990 vp, s. 18.

Vastikerahoitteisuus ei edellytä enää uudistuksen tavanomaisuutta, josta aikaisemmin säädettiin VAOYL 5.3 §:n 3 kohdassa. Nykyään siis ajanmukaisen tason ylittävätkin muutostyöt kuuluvat vastikesäännösten piiriin turvaten asunto-osakeyhtiön asemaa maksulaiminlyöntitilanteissa.<sup>196</sup> Toisaalta tällaisista uudistuksista aiheutuneiden menojen kattamiseksi voidaan lähtökohtaisesti periä vastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja näiden seuraajilta AOYL 6:33.1 §:n ja 6:33.3 §:n nojalla. Toteuttamiskustannusten lisäksi normaalin tason ylittävän muutostyön käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuneiden menojen kattamiseksi on siis mahdollista kerätä erityistä hankekohtaista vastiketta niiltä osakkailta, jotka ovat osallistuneet tai myöhemmin liittyneet uudistusprojektiin. Vaikka käyttö- ja kunnossapitokulut voidaan edelleen rahoittaa osakasryhmän kanssa myös erikseen sovittavina korvauksina, niiden laiminlyöntitapauksissa asunto-osakeyhtiöllä ei ole käytettävissään vastaavanlaisia oikeusturvakeinoja kuin yhtiövastikkeen maksamatta jättämisen yhteydessä.<sup>197</sup> Eräistä sinänsä tavanomaisista muutostöistä on AOYL 6:32.1–5 §:ssä myös poikkeussäännöksiä. Erityyppisten uudistusten päätöksentekoodellytyksiä ja vastikerasituksen jakautumista käsitellään tämän tutkimuksen luvuissa 6.4 ja 7.2–3.

#### 4.2.4 Hyödykkeiden yhteishankinta

AOYL 3:2.1 §:n 4 kohdassa säädetään sellaisesta vastikkeilla katettavasta hyödykkeiden yhteishankinnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön taikka yhtiön toimintaan. Asunto-osakeyhtiölain valmisteluaineiston perusteella tällaisella yhteishankinnalla tarkoitetaan lähinnä tavanomaisesti vastikerahoitteisten tavaroiden tai palvelujen ostamista yhtiön toimesta. Kiinteistön ja rakennuksen käyttötarkoituksen tulee pohjautua AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen sisältämiin määräyksiin asiasta. Yhteishankinnalla ostettavia hyödykkeitä ovat tyypillisesti huoneistojen lämmitys, vesi- ja jätehuolto sekä televisioverkon palvelut; toisinaan myös muut tietoliikenneyhteydet ja taloussähkö. Menettelyllä voidaan usein saavuttaa edullisia vaikutuksia asumiskustannuksissa.<sup>198</sup> Uuden hyödykkeen hankkimista koskevat päätöksentekoodellytykset sekä maksuvelvollisuuksien määräytyminen riippuvat yhteishankinnan luonteesta. AOYL 6:31 §:ää yleensä sovelletaan, jos kyse on tavanomaisesta tai yhtiöjärjestyksen mukaisesta uudistuksesta, joka kytkeytyy kiinteistön tai rakennukseen käyttöön (AOYL 6:31.2 §:n 2–4 kohdat). Tämän tutkimuksen luku 6.4 on varattu säännöksen käsittelylle. Muunlaisessa yhteishankintauudistuksessa noudatettavaksi tulee AOYL 6:33 §, joka puolestaan on tarkastelun kohteena luvussa 7.3.

Furuhjelm ym. mukaan kaikkien osakkeenomistajien kustantamassa yhteishankinnassa ei ole kysymys hyödykkeiden sisällöstä, kuten satelliittikanavien kuukausimaksuista tai huoneistokohtaisista laitteista, joilla tarkoitetaan esimerkiksi WLAN-sovittimia<sup>199</sup>. Asunto-osakeyhtiölain valmisteluaineistossa täsmennetään, että muun muassa liesien yhteishankintaa varten voidaan kerätä rahoitus siihen osallistuvilta osakkailta AOYL 3:2.2 §:n nojalla<sup>200</sup>. Kyse on tällöin sopimusperusteisista maksuvelvoitteista, joihin sovelletaan yhtiön asemaa turvaavia vastikesäännöksiä siinä tapauksessa, että yhtiöjärjestyksessä on määrätty maksujen rinnastamisesta yhtiövastikkeeseen (AOYL 3:2.2. §).

<sup>196</sup> HE 24/2009 vp, s. 73.

<sup>197</sup> HE 24/2009 vp, s. 73.

<sup>198</sup> HE 24/2009 vp, s. 73.

<sup>199</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 172.

<sup>200</sup> HE 24/2009 vp, s. 74.

#### 4.2.5 Muut yhtiölle kuuluvat velvoitteet

Yhtiövastikkeella voidaan vielä kattaa AOYL 3:2.1 §:n 5 kohdan nojalla muut yhtiölle kuuluvat velvoitteet. Nämä käsittävät kiinteistöverot ja vastaavat, nimenomaisesti lakisääteiset sitoumukset, sekä eräät sopimuksiin ja tuomioistuimen päätöksiin perustuvat yhtiön maksuvelvollisuudet, kuten riita-asioiden ja yhtiön saatavien oikeudenkäyntikulut<sup>201</sup>. Jälkimmäisten lisäksi esimerkiksi kiinteistövero tulisi Sillanpään & Vahteran mukaan lukea kuitenkin AOYL 3:2.1 §:n 2 kohdassa säädettyihin kiinteistön ja rakennuksen käyttö- ja kunnossapitokuluihin<sup>202</sup>. Toisaalta eri kustannuskategorioihin sijoittamisella ei liene tässä tapauksessa juuri käytännön merkitystä, koska päätöksentekooedellytykset eivät poikkea toisistaan.

Kyläkallio ym. ovat yksilöineet tämän kustannusryhmän menoja siten, että verovelvoitteisiin voidaan laskea yhtiön tulo- ja omaisuusverot sekä mahdolliset muut verot, joita yhtiö joutuu tarkoituksensa toteuttamiseksi harjoittamastaan toiminnasta suorittamaan. Lisäksi samoin perustein maksettavaksi saattaa tulla erinäisiä julkisoikeudellisia tai niihin verrattavia maksuja<sup>203</sup>. Niin ikään pakollisista vakuutuksista, muun muassa tapaturmavakuutuksesta, aiheutuvat kulut lienevät sijoitettavissa muihin yhtiön velvoitteisiin. Myös lakisääteiset tai sopimusperusteiset vahingonkorvausvastuusta tulevat menot, kuten sopimussakko tai korvaus tapaturmaisesta liukastumisesta puutteellisen hiekoittamisen vuoksi yhtiön hoitoalueella, kuuluvat yhtiövastikkeella katettaviksi. Merkitystä vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta ei ole sillä, onko yhtiöllä oikeus puolestaan vaatia suorittamaansa vahingonkorvausta omana saatavanaan esimerkiksi isännöitsijältä tai hallituksen jäseneltä, mikäli asunto-osakeyhtiö on vastuussa toimielintensä tai työntekijöidensä laiminlyönneistä ja muista teoista.<sup>204</sup>

#### 4.3 Vastikesäännöksiä soveltaminen muihin maksuihin

Yhtiöjärjestykseen on mahdollista sisällyttää eräitä sopimusperusteisia lisämaksuvelvoitteita, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä vastikkeen perinnästä ja uuden osakkaan vastuusta edeltäjänsä maksulaiminlyönneistä (AOYL 3:2.2 §). Vastiketta koskevien pakkotoimien ollessa hyödynnettävissä yhtiön asema on turvatumpi kuin vaihtoehtoisessa tilanteessa, jossa jouduttaisiin toimimaan vain yleisten perintäkeinojen varassa<sup>205</sup>. Maksuvelvollisuuden täytyy koskea osakehuoneistoihin sijoittuvien hyödykkeiden yhteishankintaa tai korvausta, joka liittyy rakennuksen tai kiinteistön käyttöön (AOYL 3:2.2 §). Edellinen tarkoittaa muun muassa liesien tai muiden laitteiden uusimista niissä huoneistoissa, joita hallitsevat osakkeenomistajat osallistuvat hankkeeseen. Kiinteistön tai rakennuksen käyttökorkorvauksia puolestaan ovat esimerkiksi autopaikka-, pesutupa- ja talosaunamaksut. Näihin sitoutuminen voi ilmetä lain valmisteluaineiston perusteella autopaikan, pyykkituvan ja saunavuoron varaamisena tai käytön jatkamisena yhtiöjärjestyksen muuttamisen jälkeen.<sup>206</sup>

<sup>201</sup> HE 24/2009 vp, s. 73–74.

<sup>202</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 65–66. Verovelvoitteiden osalta samoin Jauhiainen ym. 2013, s. 143. Näkemys poikkeaa asunto-osakeyhtiölain valmisteluaineistossa esitetystä (ks. HE 24/2009 vp, s. 73–74).

<sup>203</sup> Esimerkiksi katujen kunnossa- ja puhtaanapitomaksut lienevät tällaisia menoja. Ne ovat toisaalta sijoitettavissa myös AOYL 3:2.1 §:n 2 kohdan mukaisiin käyttö- ja kunnossapitokuluihin (Jauhiainen ym. 2013, s. 143).

<sup>204</sup> Kyläkallio ym. 2003, s. 587–588.

<sup>205</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 67.

<sup>206</sup> HE 24/2009 vp, s. 74.

Oikeuskirjallisuuden perusteella osakasta velvoittavan sopimuksen syntyminen on ongelmallista etenkin silloin, kun vieras tai joku muu asukas kuin osakkeenomistaja itse käyttää palveluita, joista tulisi suorittaa yhtiövastikkeeseen rinnastettavaa käyttömaksua yhtiöjärjestyksen perusteella<sup>207</sup>. Furuhielm ym. mukaan osakkaan sitoutumisen tulisi olla tällöin nimenomaista, jotta vastikesäännöksiä olisi mahdollista soveltaa maksulaiminlyöntitapauksissa. Yhtiö voisi edellyttää, että esimerkiksi vuokralainen tai perheenjäsen varaa autopaikan osakkeenomistajan antamalla valtakirjalla. Vaihtoehtoisesti osakas hankkisi parkkiruudun toista käyttäjää varten. Muussa tapauksessa yhtiön ainoa mahdollisuus lienee yrittää laskuttaa suorittamatta jääneet korvaukset tavanomaisin perimiskeinoin siltä henkilöltä, joka on sitoutunut sopimukseen.<sup>208</sup>

Tietyn lisäsuoritusvelvoitteen rinnastamisesta vastikkeeseen on määrättävä aina erikseen ja riittävän täsmällisesti yhtiöjärjestyksessä<sup>209</sup>. Maksuperustettakaan koskeva muutos ei edellytä AOYL 6:35.1 §:n 4 kohdan mukaisia suostumuksia, kun kyse on vapaaehtoisista käyttökorkorvauksista<sup>210</sup>. Esimerkkejä yhtiöjärjestysmääräysten muotoilusta on esitetty kuvissa 1 ja 2. Furuhielm ym. toteavat, että maksuja ei tarvitse nimittää yhtiövastikkeeksi<sup>211</sup>. Tulkinta on tarkoituksenmukainen myös AOYL 3:2.2 §:n sanamuodon perusteella. Kuitenkin vastikkeeseen rinnastaminen tai vähintään vastikesäännösten soveltamisesta määrääminen on välttämätöntä<sup>212</sup>. Yhtiöjärjestysmääräyksen sijasta pelkkä yhtiökokouspäätös olisi ongelmallinen muun muassa sillä perusteella, että tulevaa osakasta eivät sido sellaiset velvoitteet, joista hän ei ole tietoinen<sup>213</sup>. Siten AOYL:n säännöksistä ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavat maksuvelvollisuudet siirtyvät osakkeiden luovutustilanteissa uudelle osakkeenomistajalle vain, jos niihin sitoutumiseen saadaan tämän nimenomainen suostumus<sup>214</sup>. Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee joka tapauksessa ainoastaan tulevia maksuja<sup>215</sup>, joten takautuvasti vastikesäännöksiä ei ole mahdollista soveltaa. Yhtiöjärjestyksen muuttamisajankohtana pidetään uuden määräyksen rekisteröintihetkeä<sup>216</sup>.

*”Yhtiön perimät käyttökorkorvaukset, kuten autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut, jotka osakas on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa käyttökorkorvausten laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.”*

**Kuva 1. Yhtiöjärjestysmääräysesimerkki käyttökorkorvausten rinnastamisesta yhtiövastikkeeseen.** (Furuhielm ym. 2015a, s. 173).

<sup>207</sup> Furuhielm ym. 2015a s. 173–174; Jauhiainen ym. 2013, s. 148.

<sup>208</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 174.

<sup>209</sup> Ks. HE 24/2009 vp, s. 74.

<sup>210</sup> HE 24/2009 vp, s. 146; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 166–167.

<sup>211</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 173. Ks. myös Jauhiainen ym. 2013, s. 149.

<sup>212</sup> Selvyyden vuoksi varminta lienee sisällyttää yhtiöjärjestysmääräykseen nämä molemmat.

<sup>213</sup> HE 24/2009 vp, s. 74.

<sup>214</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 166.

<sup>215</sup> HE 24/2009 vp, s. 74.

<sup>216</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 147–148.

*”Mikäli osakas sitoutuu siihen, että hänen valitsemaansa huoneistoon hankitaan yhtiön osakkaiden tai osan heistä yhteishankintana jokin huoneistokohtainen laite tai muu osa siten, että yhtiö suorittaa yhteishankinnan, osakas on velvollinen maksamaan ko. laitteesta hänen huoneistonsa kohdalle kuuluvan osuuden yhtiölle. Mikäli osakas laiminlyö tämän maksun, yhtiöllä on oikeus käyttää saatavan perimiseksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaista huoneiston hallintaanottomenettelyä. Uusi omistaja vastaa laiminlyödyistä maksusta kuten asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:ssä on säädetty yhtiövastikkeen laiminlyönnin osalta.”*

**Kuva 2. Yhtiöjärjestyksessä määräyksen esimerkki hyödykkeiden yhteishankintaan perustuvien maksujen rinnastamisesta vastikkeeseen.** (Furuhjelm ym. 2015a, s. 173).

#### **4.4 Erilaiset yhtiövastikelajit**

Yhtiöjärjestyksessä on mahdollista rajata yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus koskemaan vain tiettyjen osakkeiden omistajia. Erilaisille menoerille voidaan myös määrätä toisistaan poikkeavat maksuperusteet. (AOYL 3:3.1 §). Muun muassa kiinteistön ja rakennuksen hankinta- ja rakennuskustannukset, kunnossapitokulut ja käyttövedestä aiheutuneet menot ovat eroteltavissa eri maksuperusteiden määräämistä varten<sup>217</sup>. Näitä vastaavasti yhtiö voi siis periä pääoma-, hoito- ja vesivastiketta eli niin sanottua vesimaksua. Käytössä saattaa siten samanaikaisesti olla erilaisten kustannusten kattamiseksi useita vastikeperusteita, joihin pohjautuva maksuvelvollisuus ei välttämättä koske kaikkia osakkaita. Furuhjelmin ym. mukaan esimerkiksi autotalliosakkeet on voitu alun perin myydä velattomilla hinnoilla, jolloin niistä ei vaadita sellaista pääomavastiketta, joka kohdistuu rakennusaikaisiin lainoihin. Liikehuoneistolle on puolestaan määritetty toisinaan erillinen, todellisiin kustannuksiin perustuva jätehuoltovastike, jota muiden osakkaiden ei tarvitse maksaa.<sup>218</sup> Tavanomaisen tason ylittävistä uudistuksista taas saatetaan periä tapauskohtaisesti nimettyä erillistä vastiketta hankkeeseen osallistuneilta<sup>219</sup>. Maksuperusteiden variaatioilla voidaan tavoitella mahdollisimman oikeudenmukaista vastuunjakoja yhtiön menoista osakkeenomistajien kesken<sup>220</sup>.

Erilaisiin yhtiövastikeperusteisiin liittyy problematiikkaa niissä tilanteissa, joissa eräät menot on mahdollista kattaa niin hoito- kuin pääomavastikkeilla riippuen esimerkiksi siitä, otetaanko velkaannutetun hoitotalouden tasapainottamiseksi lainaa. Mikäli tällainen menettely on yhtiöjärjestyksessä sallittu ja erilaisten yhtiövastikkeiden suoritusperusteet poikkeavat toisistaan, pelkkä kustannuksen rahoitustapa vaikuttaa maksuvelvollisuuden jakautumiseen.<sup>221</sup> Ongelma olisi ratkaistavissa siten, että yhtiöjärjestyksessä määrätään pääoma- ja hoitovastikkeeseen sovellettavan samaa maksuperustetta<sup>222</sup>. Näkemystä voi kritisoida ainakin sillä argumentilla, että näin menetettäisiin erilaisten maksuperusteiden mahdollistama

<sup>217</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 149.

<sup>218</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 175.

<sup>219</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 146.

<sup>220</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 149. Ks. yhtiövastikkeen maksuperusteista tämän tutkimuksen luku 5.

<sup>221</sup> HE 24/2009 vp, s. 75. Vrt. Furuhjelm ym. 2015a, s. 178, joiden mukaan pääomavastikkeella rahoitettavan hoitolainan ottaminen alimitoitettujen hoitovastikkeiden vuoksi ei voi olla lain tarkoitus.

<sup>222</sup> HE 24/2009 vp, s. 75; Jauhiainen ym. 2013, s. 151. Vrt. kuitenkin toisin erilaisten maksuperusteiden oikeudenmukaisuudesta Jauhiainen ym. 2013, s. 149.

oikeudenmukainen kustannusjako useissa tapauksissa. Toisaalta niissä tilanteissa, joissa tulkinnanvaraiset tai joustavat yhtiöjärjestysmääräykset näennäisesti sallivat enemmistön edun mukaisen vapaan valinnan hoito- ja pääomavastikkeen välillä, alkuperäinen tavoite puolueettomasta kulujen jakamisesta ei välttämättä edes muutoin toteutuisi. Mikäli eri vastikkeiden maksuperusteet poikkeavat toisistaan, on erityisen huolellisesti varmistuttava siitä, että menoerä tulee katetuksi oikealla yhtiövastikelajilla<sup>223</sup>. Kuvassa 3 on esitetty esimerkki hoito- ja pääomavastikemääräysten muotoilusta yhtiöjärjestyksessä.

*”Yhtiökokous määrää osakkeenomistajan hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.*

*Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Hoito- ja pääomavastikkeen perusteena ovat yhtiöjärjestyksen x §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alat kuitenkin siten, että liikehuoneistosta suoritettava hoitovastike on 1,5-kertainen verrattuna asuinhuoneistoista suoritettavaan hoitovastikkeeseen.*

*Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.”*

**Kuva 3. Yhtiöjärjestysmääräysmalli hoito- ja pääomavastikkeesta.** (Furuhjelm ym. 2011, s. 12).

Pääomavastikkeiden perimisen taustalla on osakkeenomistajille annettu mahdollisuus maksaa kerralla osuutensa yhtiön pitkäaikaisista veloista. Pääomavastike määritellään lainanhoidon kustannusten kattamiseksi niille osakkaille, jotka eivät voi tai halua maksaa velkaosuuttaan kertasuorituksena.<sup>224</sup> Toisaalta esimerkiksi peruskorjaukset rahoitetaan lainavaroin tavallisesti niissäkin yhtiöissä, joissa ei ole käytössä pääomavastiketta. Tällöin osakkeenomistajat maksavat osuutensa joko kerralla tai hoitovastikkeen muodossa.<sup>225</sup> AOYL 3:3.2 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä pääomavastikkeesta ja sen soveltamisalasta. Tällaiset yhtiöjärjestysmääräykset poikkeavat hyvin paljon toisistaan. Jos pääomavastike on yhtiöjärjestyksen nojalla tarkoitettu vain rakennusaikaisiin kustannuksiin, käyttö muihin menoihin ei ole mahdollista.<sup>226</sup> Furuhjelm ym. mukaan on tavanomaista, että yhtiöjärjestyksessä mainitaan pääomavastikkeen sijasta ainoastaan yhtiölainan takaisinmaksumahdollisuus. Jotta lainaosuuskirjanpito voisi ylittäänsä toimia, velkaosuuspykälän on katsottava määrittelevän myös pääomavastikkeen maksuperusteen, joka on usein tulkinnanvaraisesti ilmaistu.<sup>227</sup>

<sup>223</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 162.

<sup>224</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 176–177; Jauhiainen ym. 2013, s. 150.

<sup>225</sup> HE 24/2009 vp, s. 131.

<sup>226</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 177; Jauhiainen ym. 2013, s. 151.

<sup>227</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 181–182. Myös oikeuskäytännössä on todettu pääomavastikkeen maksuperusteen olevan vastaava kuin kiinnelainojen jako-osuuden siitä huolimatta, että kyse ei ollut enää perustamisvaiheen lainoista. Vaikka yhtiöjärjestyksen vastikepykälässä käytettiin tästä poikkeavaa jyvitystä, säännöksen ei määrittänyt nimenomaisesti koskevan pääomavastiketta. Lisäksi lainaosuuden maksutavan ei tulkittu voivan vaikuttaa maksuperusteeseen osakkaiden yhdenvertaisuus huomioiden. (KKO 2009:22).



Mikäli yhtiöjärjestyksessä säädetään pääomavastikkeesta yksilöimättä sillä katettavia menoja, määräytyvät ne asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella (AOYL 3:3.2 §). Yhtiöjärjestyksikäytännössä pääomavastiketta nimitetään toisinaan esimerkiksi rahoitusvastikkeeksi. Valitusta termistä riippumatta pääomavastiketta koskevia asunto-osakeyhtiölain olettasäännöksiä sovelletaan yhtiön pitkävaikutteisten menojen kattamiseksi tarkoitettuun yhtiövastikelajiin, jos yhtiöjärjestykseen ei siis ole sisällytetty tämän kumoavia määräyksiä.<sup>228</sup> Tällöin pääomavastikkeella rahoitetaan yhtiön sellaiset pitkävaikutteiset menot, jotka perustuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinta- ja rakentamiskustannuksiin tai peruskorjauksista ja uudistuksista aiheutuneisiin kuluihin (AOYL 3:3.2 §). Siten lainaa, joka on otettu velkaannutetun hoitotalouden tasapainottamiseksi, ei voida kattaa pääomavastikkeella, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin<sup>229</sup>. Sillanpään & Vahteran mukaan tällaisen määräyksen pitäisi olla lisäksi nimenomainen<sup>230</sup>.

Joskus pääomavastikkeella siis rahoitetaan yhtiön kaikki velat, mutta yleensä soveltamisalana ovat pitkäaikaiset lainat<sup>231</sup>. Jälkimmäisiksi tulkitaan kirjanpitolain (30.12.1997/1336, KirjPL) nojalla luotot, jotka eräänntyvät yli vuoden kuluttua (KirjPL 4:7.1 §). Tässä yhteydessä pitkäaikaisilla lainoilla tarkoitetaan kuitenkin lähes rakennustoimintaan verrattaviin hankkeisiin otettua velkaa. Kyse ei siis ole vain yksinomaan pitkistä luottoajoista, vaan teknisesti ja taloudellisesti merkittävistä projekteista, kuten laajoista perusparannuksista. Muussa tapauksessa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä olisi vapaasti valittavissa, käytetäänkö tavanomaisten kunnossapitokulujen kattamiseen hoitovastiketta vai otetaanko lainaa, joka rahoitetaan pääomavastikkeella.<sup>232</sup> Tämä voisi teoriassa vaarantaa ainakin sellaisen vähemmistöosakkaiden yhdenvertaisuuden, joiden näkökulmasta olisi epäedullisempaa käyttää pääomavastiketta kuin hoitovastiketta<sup>233</sup>.

Toisinaan velkaosuuksia saatetaan haluta järjestellä osakkaiden kesken muuttamatta kuitenkaan yhtiöjärjестystä. Osakkeenomistajat voivat poiketa yksimielisellä, koko osakekantaa edustavalla päätöksellä yhtiöjärjестystä, joka on luonteeltaan osakkaiden välinen sopimus. Päätös ei tosin velvoita tulevia osakkeenomistajia, jotka eivät ole nimenomaisesti sitoutuneet siihen.<sup>234</sup> Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan KKO 2005:65 päinvastaiseen lopputulokseen kuitenkin todeten, että yhtiöjärjестystä poikkeava lainavastuiden jako ei yleensä sido sopimuksen ulkopuolisia uusia osakkaita. Tapauksessa oli kyse osakkeenomistajien välisistä sidonnaisuuksista sekä luovutusjärjestelystä, joka oli ilmeisesti tehty muiden osakkaiden aseman heikentämiseksi.<sup>235</sup> Furuhielmin ym. mukaan kyseinen tuomio on ymmärrettävä poikkeusratkaisuksi siinä vallinneiden olosuhteiden vuoksi<sup>236</sup>.

<sup>228</sup> HE 24/2009 vp, s. 74. Ks. terminologian oikeellisuudesta Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 54 alav. 1, jotka huomauttavat, että nimitys *pääomavastike* oli jo VAOYL:n aikaisten kirjanpitosäännösten mukaisena suositeltavampi vaihtoehto kuin *rahoitusvastike*.

<sup>229</sup> HE 24/2009 vp, s. 75. Vrt. Furuhielmin ym. 2015a, s. 178.

<sup>230</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 64.

<sup>231</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 151.

<sup>232</sup> Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 54.

<sup>233</sup> Toisaalta osakkuutta harkitseva voi tutustua yhtiöjärjестysmääräyksiin ennen päätöksentekoa. On kuitenkin varsin kyseenalaista, pitäisikö pääomavastikkeella katettavien pitkäaikaisten lainojen ymmärtää koskevan myös hoitotalouden tasapainottamiseksi otettua luottoa. Velkaantumisen on voitu aiheuttaa pääomavastikkeeseen käyttömahdollisuutta ennakoiden esimerkiksi sen vuoksi, että osakkeenomistajien keskinäiset vastikesuhteet muodostuvat tuolloin enemmistön kannalta edullisemmiksi kuin hoitovastikkeeseen maksuperustetta sovellettaessa.

<sup>234</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 184.

<sup>235</sup> KKO 2005:65.

<sup>236</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 185.

## 5 Yhtiövastikkeen maksuperusteet

### 5.1 Vastikeperusteesta määräämisen yleiset edellytykset

Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiövastikkeen maksuperusteesta (AOYL 3:4.1 §, 1:13.1 §:n 7 kohta). Osakkaiden keskinäisten vastikesuhteiden organisointia ei saa edes yhtiöjärjestyksen nojalla siirtää esimerkiksi yhtiökokoukselle<sup>237</sup>. Kuitenkin yhtiökokous voi päättää vastikeperusteesta muuttamalla yhtiöjärjestyksiä, mikä edellyttää määräenemmistön kannatusta (AOYL 6:27.2 §:n 1 kohta, 6:34.1 §) ja suostumusta niiltä osakkailta, joiden maksuvelvollisuus kasvaisi muutoksen seurauksena (AOYL 6:35.1 §:n 4 kohta). Vastikeperustetta koskevat yhtiöjärjestyksen uudistukset ovat käytännössä melko harvinaisia, koska lähes aina jonkun osakkeenomistajan taloudelliset sitoumukset suurenisivat<sup>238</sup>. Hyväksynnän antaminen omalta kannalta epäedulliseen muutokseen lienee ymmärrettävän poikkeuksellista.

Normaali enemmistöpäätös riittää asunto-osakeyhtiölain mukaan kuitenkin silloin, kun vesivastikkeen perusteeksi yhtiöjärjestykseen vaihdetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva, todellinen vedenkulutus (AOYL 6:34.1 §). Tällaiseen ratkaisuun ei niin ikään tarvita suostumusta niiltä osakkailta, joiden maksuvelvollisuus lisääntyy vedenkulutuksen luotettavan arvioinnin tai mittauksen seurauksena (AOYL 6:35.2 §). Yhtiöjärjestyksen muuttamista ja osakkeenomistajan suostumusta siihen käsitellään tarkemmin tämän tutkimuksen luvussa 6.5. Jos vastikeperuste johtaa kohtuuttomuuteen osakkaan kannalta, yhtiöjärjestyksessä voidaan sovitella tuomioistuimen päätöksellä (AOYL 6:36.6 §). Yhtiövastikkeen maksuperusteesta on myös mahdollista poiketa tietyissä tilanteissa, joita puolestaan yksilöidään käsillä olevan diplomityön luvussa 7.

Vastikeperusteena voidaan käyttää muun muassa huoneiston pinta-alaa, osakkeiden lukumäärää tai hyödykkeen – kuten veden, sähkön ja lämmön – kulutusta (AOYL 3:4.1 §). Momentin esimerkinomainen luettelo ei ole luonteeltaan tyhjentävä, joten myös muunlaiset maksuperusteet, kuten yhtä suuret vastikkeet jokaisesta huoneistosta, ovat mahdollisia<sup>239</sup>. Yleisin vastikeperuste on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään merkitty pinta-ala<sup>240</sup>. Mikäli yhtiö katsoo tarpeelliseksi huomioida vastikkeessa sellaiset osakashallinnassa olevat tilat, joiden kokoa ei ole mainittu yhtiöjärjestyksessä, maksuperusteeksi voi soveltaa osakkeiden lukumäärää<sup>241</sup>. Osakeluku ei siis aina ole verrannollinen jyvittämättömyyteen tai jyvitettyynkään pinta-alaan vaan saattaa kytkeytyä esimerkiksi huonelukuun<sup>242</sup>. Osakemäärä on silti usein suhteessa huoneistoalaan joko suoraan tai jonkin kertoimen kautta<sup>243</sup>. Tavallisesti peritään vain yhtä yhtiövastiketta. Monesti käytössä on myös pääomavastike, joka saattaa määräytyä eri perusteella kuin hoitovastike, ja vesimaksu.<sup>244</sup> Erilaisia menoja varten voidaan

<sup>237</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 152. Ks. Sillanpää & Vahtera 2011, s. 59.

<sup>238</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 61.

<sup>239</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 187–188. Ks. myös Kyläkallio ym. 2003, s. 579.

<sup>240</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 187–188; HE 24/2009 vp, s. 75; Jauhiainen ym. 2013, s. 153; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 59.

<sup>241</sup> HE 24/2009 vp, s. 75.

<sup>242</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 155.

<sup>243</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 189.

<sup>244</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 174–175.

siten soveltaa toisistaan poikkeavia maksuperusteita (AOYL 3:3.1 §). Joskus vastikeperustetta koskevat normit yhtiöjärjestyksessä ovat puutteellisia tai tulkinnan- ja harkinnanvaraisia, mikä ei oikeuta asunto-osakeyhtiötä perimään vastiketta vaihtelevasti eri kriteerein<sup>245</sup>.

Yhtiöjärjestyksen huoneistositelmään merkityt pinta-alat eivät ennen vuotta 1992 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä välttämättä vastaa nykyaikaisia standardeja<sup>246</sup>. AOYL 1:13.1 §:n 4 kohdan mukaan yhtiöjärjestykseen merkitty huoneiston koko on määriteltävä noudattaen rakennuslalla vakiintuneita mittaustapoja. AOYL 1:13.5 §:n nojalla tästä pinta-alan laskentamenetelmästä säädetään tarkemmin VNA 365/2010:ssä. *Rakennuksen pinta-alat -standardissa*<sup>247</sup> täsmennettyä laskentametodia pidetään alalla yleisesti hyväksyttynä (VNA 365/2010 1 §). Verrannollinen säännös sisältyi myös vanhaan asunto-osakeyhtiöasetukseen (17.5.1991/811, VAOYA), joka tuli voimaan 1.1.1992 (VAOYA 5 §). Samaan aikaan säädetyn vanhan asunto-osakeyhtiölain 96 §:n mukaan vuonna 1991 tai aikaisemmin rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevia pinta-alatietoja ei tarvinnut päivittää edes niissä tilanteissa, joissa ilmoitettiin rekisteröitäväksi jokin toinen yhtiöjärjestyksen muutos. Vastavanlaisesta poikkeussäännöksestä on määrätty AOYL VpL 5.1 §:ssä.

Mittaustavan lisäksi ero huoneistositelmän ja todellisen pinta-alan välillä voi johtua esimerkiksi niin sanotusta kätketystä jyvityksestä<sup>248</sup>. Mahdollista on myös se, että huoneistoon sisältyviä tiloja on jätetty merkitsemättä yhtiöjärjestykseen. Vastaavasti huoneiston yhteyteen on voitu kirjata siihen kuulumattomia tiloja.<sup>249</sup> Vanhoissa yhtiöissä ei siis ole edelleenkään mitään velvoitetta suorittaa tarkistusmittauksia ja muuttaa huoneistoaloja nykystandardien mukaisiksi. Osakkaalta voidaan niin ikään periä vastiketta maksuperusteena olevan yhtiöjärjestyksen huoneistositelmän pinta-alan mukaan, vaikka se ei vastaisi tilan todellista kokoa. Tästä huolimatta yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisvaatimus saattaa menestyä ainakin erityisen suuren eroavaisuuden ollessa kyseessä.<sup>250</sup> Jos huoneistoalan poikkeaminen nykyisillä laskentastandardeilla mitatuista tuloksista on tarkoituksellista perustuen esimerkiksi kätkeytyyn jyvitykseen, Furuhielmin ym. mukaan yhtiöjärjestyksen sovittelu ei liene varteenotettava mahdollisuus<sup>251</sup>. Vanhassa oikeuskäytännössä on kuitenkin puututtu pinta-alaan vastikeperusteena tilanteessa, jossa osakkeet myynyt yhtiön perustajaosakas ja tämän seuraaja olivat tietoisia yhtiöjärjestykseen tahallisesti todellista pienemmäksi määritellystä huoneiston koosta<sup>252</sup>.

Myös eräiden muiden velvoitteiden kuin yhtiövastikkeen maksuperusteista voidaan yksilöidysti säätää yhtiöjärjestyksessä<sup>253</sup>. Mikäli tällaiset sopimuksiin pohjautuvat maksuvelvollisuudet rinnastetaan yhtiöjärjestysmääräyksellä vastikkeeseen, niihin on mahdollista sovel-

<sup>245</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 156. Ks. KKO 2009:22 tulkinnanvaraisen yhtiöjärjestysmääräyksen arvioinnista.

<sup>246</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 188–189; Jauhiainen ym. 2013, s. 153.

<sup>247</sup> Ks. SFS 5139.

<sup>248</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 189. Ks. tämän tutkimuksen luku 5.2.

<sup>249</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 154.

<sup>250</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 189; Jauhiainen ym. 2013, s. 153–154.

<sup>251</sup> Furuhielmin ym. 2015a, s. 189.

<sup>252</sup> KKO 1984-II-188. Ratkaisun mukaan pinta-alan virheellisyydelle ei ollut yhtiöoikeudellisesti hyväksyttävää syytä, ja yhtiöjärjestyksen säännös vastikkeen laskemisperusteesta oli pätemätön tapauksessa vallinneiden olosuhteiden vuoksi. Osakkaan saama perusteeton etu myös loukkasi muiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. (Ään.) Tuomioistuimen linjausta voi kuitenkin kritisoida, koska mainitun kaltainen menettely olisi ollut tulkittavissa sallituksi vastikeperusteen jyvittämiseksi, joka luonnollisesti on tarkoituksellista vastikesuhteiden järjestelyä. Ks. tämän diplomityön luku 5.2.

<sup>253</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 133.

taa asunto-osakeyhtiölain säännöksiä yhtiövastikkeen perinnästä ja uuden osakkeenomistajan yhteisvastuusta edeltäjänsä kanssa tämän vanhoista maksulaiminlyönneistä (AOYL 3:2.2 §). Yhtiöjärjestyksestä poikkeavasta tai siihen sisältyvästä maksuperusteesta voidaan puolestaan sopia osakkaiden ja yhtiön kesken erikseen. Tällainen järjestely on kuitenkin sitova vain sen voimassaoloajan ja ainoastaan sopijapuolia kohtaan.<sup>254</sup> Oikeuskäytännön mukaan sopimus ei velvoita uutta osakkeenomistajaa, vaikka tämän edeltäjä olisi pitkäaikaisestikin sitoutunut maksamaan korkeampaa vastiketta kuin yhtiöjärjestyksessä on määrätty ja vaikka uusi osakas olisi ollut menettelystä tietoinen osakkeet hankkiessaan<sup>255</sup>.

## 5.2 Jyvitetty yhtiövastike

Jyvitystä voidaan käyttää osana yhtiövastikkeen maksuperusteen määrittelyä<sup>256</sup>, jos asiasta on säädetty yhtiöjärjestyksessä<sup>257</sup>. Määräyksessä ei kuitenkaan tarvitse käyttää nimenomaisesti sanaa *jyvitys*. Kyse on tällöin kätkeytyksestä jyvityksestä, joka ilmenee yhtiöjärjestyksen vastikeperusteesta muilla termeillä tai välillisesti.<sup>258</sup> Toisaalta ennen vuotta 1992 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä menetelmä saattaa olla piilotettu yhtiöjärjestyksen huoneistositelmiinkin<sup>259</sup>. Maksuperustepöytäkirjassahan on mahdollista myös vain viitata näissä mainittuihin pinta-aloihin, joiden lisäksi osakemäärään voidaan Jauhiaisen ym. mukaan kätkeä jyvitys<sup>260</sup>. Osakelukuun piilotettua jyvitystä on luonnollisesti hankalampaa havaita kuin pinta-alan allokointia, koska edellistä ei voida suoraan verrata mihinkään standardoituun mittaus-tulokseen. Kuitenkin osakemäärä perustuu yleensä huoneiston pinta-alaan<sup>261</sup> tai harvemmin huonelukuun<sup>262</sup>. Jos siis samankokoisille huoneistoille on yhtiöjärjestyksessä määritelty erisuuruiset osakeluvut, syynä voi olla vastikesuhteiden järjestely. Kuvassa 4 on havainnollistettu yhtiöjärjestysmääräys, jossa jyvitys ilmenee avoimesti vastikekertoimien käytöstä.

*”Liikehuoneistoista maksetaan kaksinkertainen vastike asuinhuoneistoihin verrattuna ja autotalleista 0,5-kertainen vastike asuinhuoneistoihin verrattuna.”*

**Kuva 4. Esimerkki avoimesta jyvityspykälästä yhtiöjärjestyksessä.** (Mukaillen Furu-hjelm & Haarma 2013, s. 11).

Vastikerasituksen kohdennuksia ei tarvitse perustella yhtiöjärjestyksessä, eikä asiasta ole olemassa säännöksiä asunto-osakeyhtiölaissa. Jyvitykset vaihtelevatkin varsin paljon yhtiöittäin.<sup>263</sup> Samankaltaista on silti se, että taustalla olevia seikkoja ei käytännössä ilmaista

<sup>254</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 156.

<sup>255</sup> KKO 1989:146.

<sup>256</sup> Furu-hjelm ym. 2015a, s. 188–189; Jauhiainen ym. 2013, s. 154–155; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 59.

<sup>257</sup> Furu-hjelm ym. 2015a, s. 189.

<sup>258</sup> Kyläkallio ym. 2003, s. 579.

<sup>259</sup> Furu-hjelm ym. 2015a, s. 189.

<sup>260</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 155.

<sup>261</sup> Furu-hjelm ym. 2015a, s. 189.

<sup>262</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 155.

<sup>263</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 155.

yhtiöjärjestyksissä. Eräissä tilanteissa jyvitysperusteet ovat kuitenkin pääteltävissä tarkasteltaessa yhtiöjärjestystä kokonaisuutena.<sup>264</sup> Oikeuskirjallisuudessa on esimerkein havainnollistettu, minkälaisiin tekijöihin allokoinnin logiikka voi nojautua yhtiökäytännössä. Sillanpään & Vahteran mukaan jyvitettyyn vastikkeeseen eivät vaikuta ainoastaan tavallisimmat maksuperusteet, eli tilan lattiapinta-ala tai osakkeiden lukumäärä, vaan myös muut seikat, kuten huoneiston ikä, käyttötarkoitus, kerros ja sijainti rakennuksen eri puolilla<sup>265</sup>. Kyse saattaa siis olla osakastilojen erilaisista arvoista<sup>266</sup>.

Jyvitys voi perustua myös eri tilojen toisistaan poikkeaviin kuluihin. Esimerkiksi yksioista yhtiölle tulevat kustannukset ovat tavallisesti neliometriä kohden suuremmat kuin kolmioista. Tämä pohjautuu siihen, että eniten maksurasitusta aiheuttavien huoneistojen osien, kuten kylpytilojen ja keittiön, lukumäärä on erikokoisissakin asunnoissa usein vakio. Liikehuoneistoista puolestaan koituu yhtiölle tyypillisesti korkeampia kuluja kuin asunnoista<sup>267</sup>. Yleensä liiketilojen yhtiövastikeperuste onkin jyvitetty suuremmaksi kuin asuinhuoneistojen, joista taas maksetaan monesti autotalleja enemmän vastiketta<sup>268</sup>. Furuahjelmien ym. mukaan asuin- ja liiketilojen maksuperusteiden painottaminen erisuuruuksiksi koskee tavallisesti vain hoitovastikkeita, kun pääomavastikeperusteena saatetaan käyttää jyvittämätöntä pinta-alaa tai osakelukua<sup>269</sup>. Jauhiainen ym. suosittelevat, että yhtiöjärjestyksessä ei ilman erityistä syytä määrättäisi jyvityksen soveltamisesta peruskorjaus- ja uudistuskustannusten kattamiseen<sup>270</sup> eli käytännössä pääomavastikkeeseen. Korkein oikeus on kaikesta huolimatta linjannut, ettei vastikeperusteiden tarvitse korreloida huoneistosta aiheutuvien kulujen kanssa, vaan joidenkin tilojen on yksinkertaisesti yhtiöjärjestystä laadittaessa voitu haluta vastaavan suhteellisesti suuremmasta osuudesta yhtiön menoista kuin toisten<sup>271</sup>.

### 5.3 Hyödykkeen kulutus maksuperusteena

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiövastikeperusteena voidaan siis käyttää myös veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen kulutusta. Kulutuslukemien tulee olla joko todellisia tai luotettavasti arvioitavissa. (AOYL 3:4.1 §). Jälkimmäistä likiarvoa edustaa esimerkiksi asukasmäärä, joka on varsin tavallinen vesivastikkeen peruste<sup>272</sup>. Päätettäessä vesimaksun suuruudesta henkilöä kohden kuukaudessa tulisi varmistua siitä, että summa todella kattaa yhtiön käyttämän veden hankinta- ja kulutusmenot. Näin ei usein tapahdu, vaan arviointi tehdään karkeasti ilman laskemista. Yhtiöjärjestysmääräyksen sisällöstä riippuu, voidaanko vesivastikkeella kompensoida sekä kylmästä että lämpimästä vedestä aiheutuneet yhtiön kustannukset.<sup>273</sup> Vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä vesimittareiden asentaminen ei yleensä ole taloudellisesti kannattava investointi. Vaikka mittarilukemia käytettäisiin vastikeperus-

<sup>264</sup> Kyläkallio ym. 2003, s. 579.

<sup>265</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 59–60. Kirjoittajat viittaavat näkemyksensä perusteina tuomioistuinratkaisuihin KKO 1998:19 ja KKO 1998:20.

<sup>266</sup> Furuahjelm ym. 2015a, s. 189–190.

<sup>267</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 150.

<sup>268</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 155. Ks. Furuahjelm ym. 2015a, s. 189. Ks. myös Sillanpää & Vahtera 2011, s. 59, joiden mukaan liikehuoneistoista peritään usein kaksinkertaista vastiketta asuinhuoneistoihin verrattuna.

<sup>269</sup> Furuahjelm ym. 2015a, s. 180.

<sup>270</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 155.

<sup>271</sup> KKO 1998:21.

<sup>272</sup> HE 24/2009 vp, s. 75.

<sup>273</sup> Furuahjelm ym. 2015a, s. 192–193.

teena, kulutusarvioista harvoin luovutaan täysin, vaan likimäärän mukaan kerätyt vesimaksut tasataan jälkikäteen vastaamaan todellista kulutusta.<sup>274</sup> Perittäessä vesivastiketta myös liiketiloista yhtiöjärjestyksessä on erikseen määriteltävä niiden osalta muunlainen maksuperuste kuin asukasluku<sup>275</sup>. Esimerkiksi tietty osuus pinta-alasta voidaan asettaa vastaamaan suuruudeltaan aina yhden asukkaan vesimaksua<sup>276</sup>.

Jotta maksuvelvollisuus sitoisi osakkaita ilman erillistä suostumusta, vesimaksusta on määrittävä muun vastikkeen tavoin yhtiöjärjestyksessä<sup>277</sup>. Siitä tulee siis käydä ilmi myös maksuperuste<sup>278</sup>. Kuvassa 5 on esitetty esimerkkejä vesimaksupykälien muotoilusta. Oikeuskäytännön mukaan sellainen yhtiöjärjestyksessä määräys, jossa siirretään maksuperusteen osoittaminen hallitukselle tai yhtiökokoukselle, ei oikeuta perimään vesivastiketta ilman kaikkien osakkaiden suostumusta<sup>279</sup>. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole pykälää vesimaksusta, sitä vastaavat kustannukset katetaan hoitovastikkeilla. Useissa asunto-osakeyhtiöissä on kerätty yhtiöjärjestyksen vastaisesti vesimaksua pitkiäkin aikoja. Kaikkien osakkeenomistajien suostuessa menettelyyn toimintatapaa on mahdollista jatkaa.<sup>280</sup> Osakas voi kuitenkin milloin tahansa kieltäytyä maksamasta yhtiöjärjestyksestä poikkeavaa vesivastiketta, mutta yhtiön ei tarvitse palauttaa niitä suorituksia, jotka osakkeenomistaja on jo ehtinyt vapaaehtoisesti maksaa eli hyväksyä<sup>281</sup>.

*”Vedestä suoritetaan eri korvaus käyttäen perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä. Liikehuoneistoista suoritetaan yhtä henkilön vesimaksua vastaava korvaus kulta-kin huoneiston pinta-alan alkavalta 50 neliömetriltä.”*

*”Vedestä suoritetaan eri korvaus käyttäen perusteena huoneistoihin asennettujen mittarien osoittamia kulutusmääriä.”*

**Kuva 5. Yhtiöjärjestyksessä määräyksen esimerkkejä erilaisista vesivastikkeen maksuperusteista.** (Furuhjelm ym. 2011, s. 13–14).

Mikäli erillisvastike perustuu henkilölukuun, osakkaan täytyy ilmoittaa yhtiölle, kuinka monta asukasta tai muuta henkilöä käyttää huoneistoa (AOYL 3:4.2 §). Muulla huoneiston

<sup>274</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 190.

<sup>275</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 193; Jauhiainen ym. 2013, s. 158–159.

<sup>276</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 193. Vrt. KKO 2009:22, jossa katsottiin, että liiketilan pinta-alaa ei voida pitää riittävän luotettavana arviona vedenkulutuksesta. Tällainen yhtiövastikeperuste on kuitenkin mahdollista ottaa yhtiöjärjestykseen jo perustamisvaiheessa tai myöhemmin niiden osakkaiden suostumuksella, joiden maksuvelvollisuus kasvaisi muutoksen seurauksena (ks. AOYL 6:35.1 §:n 4 kohta).

<sup>277</sup> Ks. myös KKO 1969 II 27.

<sup>278</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 191–192.

<sup>279</sup> Ks. KKO 1985 II 52.

<sup>280</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 190–191.

<sup>281</sup> Furuhjelm ym. 2015a, s. 191. Ks. Turun HO 20.9.2001 nro 2062. Ratkaisun mukaan yhtiöjärjestykseen perustamattoman maksun palauttaminen tulee kyseeseen vain, jos maksu on tapahtunut erehdyksessä tai sitä rasittaa muu pätemättömyysperuste. Yhtiöjärjestykseen tutustuminen on osakkaan vastuulla, joten yhtiö ei ollut erehdyttänyt osakasta suorittamaan erillistä vastiketta vedestä.

käyttämällä kuin asumisella tarkoitetaan siihen rinnastettavaa tilapäistä käyttöä<sup>282</sup>. Kyse ei kuitenkaan ole esimerkiksi perhepäivähoitolapsien oleskelusta osakehuoneistossa<sup>283</sup>. Väestötietojärjestelmään ilmoitettu, tosiasiallisesta tilanteesta poikkeava kotiosoite ei poista vastikkeenmaksuvelvollisuutta, jos esimerkiksi naapurien todistajina kuulemisella asumisesta saadaan riittävästi näyttöä mahdollisessa oikeudenkäynnissä<sup>284</sup>. Toisaalta kirjoilla olo asunnossa ei aina merkitse asumista tai edes siihen verrattavaa huoneiston käyttöä. Esimerkiksi opiskelijan kotipaikka saattaa olla viranomaisrekistereissä huoneistossa, jossa hän ei käy ollenkaan lukukausien aikana. Koska tällöin asuminen ei ole tosiasiallista, oikeutta vesimaksun perimiseen ei ole. Vastaavanlaisia tulkintaongelmia aiheuttavat muun muassa pitkäaikainen lomailu muualla, kaukana kotikunnasta suoritettava varusmiespalvelu ja eroperheiden lasten vuoroasuminen. Tilapäisten poissaolojen ollessa kyseessä yhtiön hallituksen toimivalta riittänee linjausten tekemiseen, eli harkinnanvaraisesti myös vapautuksen myöntämiseen vesimaksusta.<sup>285</sup>

Oikeuskäytännön perusteella varsin pitkäaikainenkaan poissaolo asunnosta ei vapauta vesimaksusta. Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä oli kyse tilanteesta, jossa osakkeenomistaja asui vähintään puolet vuodesta toisessa kaupungissa sijaitsevassa huoneistossaan ja piti kohtuuttomana vesimaksun perimistä yli kuudelta kuukaudelta vuodesta siitä asunnosta, jossa hän oli virallisesti kirjoilla. KKO katsoi, että osakas asui huoneistossa yhtiöjärjestyksessä tarkoitetulla tavalla, koska asuminen oli jatkuvaa epäsäännöllisyydestään huolimatta. Tosiasiallisella vedenkulutuksella ja huoneiston käyttöasteella ei ollut asiassa merkitystä eikä myöskään sillä, että osakkeenomistaja oli maksanut vesimaksuja joka vuosi puolelta vuodelta toisessa asunnossaan. Yhtiöjärjestysmääräys ei ollut kohtuuton vaan turvasi osakkaiden yhdenvertaisuutta.<sup>286</sup> Ratkaisu on jossain määrin erikoinen, kun ottaa huomioon ainakin sen, että asuminen oli ollut selvästi osa-aikaista ja jatkunut sellaisena useita vuosia sillä tavalla säännöllisesti, että poissaolot olivat olleet yhteiskestoltaan aina vähintään puolet vuodesta. Korkein oikeus vaikuttaa antaneen huomattavan paljon painoarvoa sille, että kyse oli maistraatille ilmoitettujen tietojen mukaan osakkaan virallisesta kotiosoitteesta<sup>287</sup> ja poissaolot asunnosta eivät toistuneet täysin säännöllisessä rytmissä.<sup>288</sup>

<sup>282</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 159.

<sup>283</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 193.

<sup>284</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 195; Jauhiainen ym. 2013, s. 159.

<sup>285</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 193–194.

<sup>286</sup> KKO 2004:84. Vrt. Jauhiainen ym. 2013, s. 159, jotka arvostelevat päätöksen linjausta erittäin jyrkästi.

<sup>287</sup> Ks. myös Furuhielm ym. 2015a, s. 193, joiden mukaan huoneistossa kirjoilla oleminen on KKO:n ratkaisun perusteella lähtökohta asumiskriteerien täyttymiselle.

<sup>288</sup> Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta on kyseenalaista, että yhtiöjärjestysmääräyksellä nimenomaan asumiseen perustuvan vesivastikkeen maksuvelvollisuuden tulkitaan kytkeytyvän pääasiassa osakeomistukseen ja huoneiston hallinto-oikeuteen (ks. vesimaksun pohjautumisesta asumiseen HE 24/2009 vp, s. 75).

## 6 Vastiketta koskeva päätöksenteko

### 6.1 Toimivallan jakautuminen

Osakkaan taloudellisiin vastuisiin vaikuttavat varsinaisesta yhtiövastikkeen määrästä päättämisen lisäksi yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka kohdistuvat esimerkiksi vastikkeenmaksuperusteeseen ja -velvollisuuteen. Sama merkitys on ainakin välillisesti muun muassa kunnossapito- ja uudistusratkaisuille ja toisaalta myös niiden tekemättä jättämisellä. Yhtiökokous päättää asioista, jotka kuuluvat sille asunto-osakeyhtiölain mukaan (AOYL 6:2.1 §) ja joita koskevaa toimivaltaa ei ole siirretty hallitukselle yhtiöjärjestyksellä tai lainsäädännössä (AOYL 6:1.1 §). Laajakantoiset ja vastikevaikutuksiltaan olennaiset kunnossapito- ja uudistuspäätökset, kuten hissien jälkiasennus, on nimenomaisesti säädetty yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluviksi (ks. AOYL 6:30–33 §)<sup>289</sup>. Myös vastikkeenmaksuperusteiden eli yhtiöjärjestyksen muuttaminen on aina yhtiökokouksen tehtävä (AOYL 6:27.2 §:n 1 kohta, 6:34.1 §). Yhtiöjärjestyksessä on säädettävä siitä, kuka päättää vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta (AOYL 1:13.1 §:n 7 kohta). Tavanomaisesti yhtiövastikkeen määrän maksuperustetta kohti osoittaa yhtiökokous<sup>290</sup>. Jos osakkeenomistajat ovat jostakin yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta yksimielisiä, varsinaisen yhtiökokouksen pitäminen ei ole välttämätöntä (AOYL 6:1.2 §)<sup>291</sup>. Ratkaisut tehdään yleensä hallituksen päätösehdotuksien pohjalta<sup>292</sup>.

Lähtökohtaisesti hallitus ei voi itsenäisesti päättää toimenpiteistä, jotka ovat epätavallisia tai laajakantoisia yhtiön koko ja toiminta huomioiden (AOYL 7:2.2 §:n 1 kohta). Esimerkiksi pienimmissä tai taloudelliselta tilanteeltaan heikoimmissa asunto-osakeyhtiöissä melko mittaamattomakin korjauksista saatetaan joutua päättämään yhtiökokouksessa<sup>293</sup>. Normaalisti vähäisten kunnossapitotoimien toteuttamisesta huolehtii hallitus. Se voi siis pääsääntöisesti ryhtyä toimenpiteisiin, jotka ovat tehtävissä talousarvion asettamissa raameissa, korottamatta yhtiövastiketta.<sup>294</sup> Yhtiökokouksen on mahdollista valtuuttaa hallitus määräämään myös omaan toimivaltaansa kuuluvan kunnossapitopäätöksen yksityiskohdista, kuten aikataulusta ja toteutuksesta<sup>295</sup>. Valtuutus on selvyuden vuoksi syytä ilmaista jo budjetissa<sup>296</sup>.

Hallituksen toimivaltaan eivät niin ikään kuulu ratkaisut, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa vastiketta tai muita huoneiston käyttökustannuksia (AOYL 7:2.2 §:n 3 kohta). Yhtiöjärjestyksessä tyypillisesti säädetään, että hallitus päättää yhtiövastikkeen maksutavasta. Yleensä hallitukselle on annettu yhtiöjärjestyksessä toimivaltaa määrätä myös eräiden erillisten vastikelajien, kuten vesimaksun, euromääräisestä suuruudesta. Yhtiökokous voi lisäksi valtuuttaa hallituksen päättämään rajoitetusti pääomavastikkeen määrästä esimerkiksi lainanhoitokulujen selvittyä. Hallitukselle on mahdollista

<sup>289</sup> Ks. tämän tutkimuksen luvut 6.3–4 ja 7.2–3.

<sup>290</sup> Furuholm ym. 2015a, s. 161; Jauhiainen ym. 2013, s. 140.

<sup>291</sup> Yksimielinenkin päätös on laadittava kirjallisena. Dokumenttiin vaaditaan päivämäärä, asiakirjan numero sekä vähintään kahden osakkaan allekirjoitukset, jos kyse ei ole yhden osakkeenomistajan asunto-osakeyhtiöstä (AOYL 6:1.2 §).

<sup>292</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 145.

<sup>293</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 109. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 505.

<sup>294</sup> HE 216/1990 vp, s. 47; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 207.

<sup>295</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 503; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 149.

<sup>296</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 503.



myös antaa päätösvalta ylimääräisten vastikkeiden perimiseen silloin, kun se on yhtiön taloudellisen tilanteen kannalta perusteltua ja määrästä on ennalta sovittu. Talousarviossa ennakoidut kustannukset saattavat osoittautua liian alhaisiksi yllättävien korjaustarpeiden ilmetessä.<sup>297</sup> Budjetin ylittymiseen reagointi on järjestettävissä hallitusperusteisena joustavammin kuin ylimääräisen yhtiökokouksen pitäminen. Hallituksen päätöksentekoon liittyviä säännöksiä ei kuitenkaan käsitellä enemmälti tässä tutkimuksessa, koska merkittävin toimivalta on yhtiökokouksella<sup>298</sup>.

## 6.2 Yhtiökokouksen yleiset päätöksentekoodellytykset

### 6.2.1 Osakkeenomistajan äänimäärä

Jokainen osake tuottaa pääsääntöisesti yhden äänen, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty, että osakeryhmä vastaa aina yhtä ääntä (AOYL 6:13.1 §). Tällainen käytäntö, jossa kutakin osakehuoneistoa kohden on vain yksi ääni, on hyvin harvinainen<sup>299</sup>. Muunlaiset rajoitukset eivät ole edes mahdollisia<sup>300</sup>, lukuun ottamatta ennen vuotta 1992 rekisteröityjä asunto-osakeyhtiöitä, joiden yhtiöjärjestyksissä voidaan edelleen AOYLVpL 6.4 §:n nojalla sitovasti määrätä erisuuruisen äänimäärän tuottavista osakkeista<sup>301</sup>. Hylätyt äänet jätetään laskennassa huomioitta. Osakas voi myös pidättäytyä äänestämästä.<sup>302</sup> Asiassa esteellisellä osakkeenomistajalla tai tämän valtuuttamalla henkilöllä ei ole äänioikeutta (AOYL 6:15.1–2 §), elleivät asunto-osakeyhtiön kaikki osakkaat ole jäävejä päätöksentekoon (AOYL 6:15.4 §). Esteellisyys aktualisoituu esimerkiksi silloin, kun tehdään ratkaisu osakkeenomistajan huoneiston sellaisesta muutostyöstä, joka poikkeaa muiden osakkaiden saamista uudistustoimenpiteistä (AOYL 6:15.1 §:n 3 kohta)<sup>303</sup>.

Osakkeenomistajan äänten enimmäismäärä on viidesosa yhtiökokouksessa edustettujen osakkeiden äänimäärän summasta, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin (AOYL 6:13.2 §). Äänileikkuria voidaan siten joko tiukentaa tai lieventää<sup>304</sup>. Mikäli osakkaita poistuu kesken yhtiökokouksen paikalta tai heitä tulee lisää, rajoitettu äänimäärä voi vaihdella, koska se lasketaan aina luettelon ajankohtaisen kokonaissumman perusteella<sup>305</sup>. Jollei äänileikkuria ole tarkoitus ollenkaan soveltaa yhtiössä, asiasta on suositeltavaa säätää selkeästi yhtiöjärjestyksessä. Nimittäin pelkkä AOYL 6:13.1 §:n toistaminen osakkeen tuottamasta äänimäärästä ei välttämättä osoita, että rajoituksesta olisi luovuttu.<sup>306</sup> Valtuutetulla voi olla

<sup>297</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 161–162.

<sup>298</sup> Hallitus saa tästä pääsäännöstä huolimatta ryhtyä epätavallisiin, laajakantoisiin tai vaikutuksiltaan olennaisiin toimiin ilman yhtiökokouksen päätöstä, jos näin menetellen voidaan estää merkittävän haitan aiheutuminen yhtiölle (AOYL 7:2.3 §). Esimerkiksi vesivahingon korjaaminen saattaa olla tällainen kiireellistä reagointia edellyttävä toimenpide (Furuhielm ym. 2015b, s. 198; Jauhiainen ym. 2013, s. 506).

<sup>299</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 70.

<sup>300</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 136.

<sup>301</sup> Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 70; Jauhiainen ym. 2013, s. 341.

<sup>302</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 390.

<sup>303</sup> Esteellisyysperustetta ei kuitenkaan sovelleta hankkeen tavanomaiseen vaiheittaiseen toteuttamiseen eikä ikinä välttämättömiin kunnossapitotoimiin (HE 24/2009 vp, s. 122).

<sup>304</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 71; Jauhiainen ym. 2013, s. 345; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 136.

<sup>305</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 71; Jauhiainen ym. 2013, s. 341.

<sup>306</sup> HE 24/2009 vp, s. 121; Jauhiainen ym. 2013, s. 345. Vrt. toisin Furuhielm ym. 2015b, s. 73, jotka tosin muodostavat näkökantansa varauksella KKO:n ennakkopäätöksen vielä puuttuessa.

enemmän kuin viidesosa äänistä, jos tämä itsensä mukaan luettuna edustaa useampaa kuin yhtä osakkeenomistajaa<sup>307</sup> ja asiamiehen äänimäärää ei ole yhtiöjärjestyksessä rajattu<sup>308</sup>.

## 6.2.2 Enemmistö päätös

Mikäli yli puolet annetuista äänistä on kannattanut ehdotusta, siitä tulee yhtiökokouksen päätös, ellei asunto-osakeyhtiölaissa määrätä toisin (AOYL 6:26.1 §). Säännös vastaa AOYL 1:9 §:n mukaista enemmistöperiaatetta ja on siten lähtökohtainen toimintatapa<sup>309</sup>. Yleensä normaalilla enemmistökannatuksella päätetään esimerkiksi kunnossapito- ja uudistushankkeista sekä talousarvion ja vastikkeen määrän vahvistamisesta<sup>310</sup>. Kokouksen puheenjohtajan ääni ratkaisee asian, jos äänet menevät tasan (AOYL 6:26.1 §). Muussa tapauksessahan päätöstä ei synny<sup>311</sup>. Puheenjohtajan kanta on kriittinen myös silloin, kun hän ei ole osakkeenomistaja ja äänioikeutettu<sup>312</sup>. Toisaalta yhtiöjärjestyksessä saattaa olla asiasta poikkeavia määräyksiä<sup>313</sup>. Esteellinen puheenjohtaja ei kuitenkaan voi ratkaista asiaa. Tällöin ehdotuksesta on äänestettävä uudestaan. Jos äänet jakautuvat edelleen tasan, äänestys on suoritettava kokouksen puheenjohtajan vaihtamisen jälkeen. Muuten päätöstä ei saada aikaiseksi.<sup>314</sup>

Yhtiöjärjestysmääräyksellä voidaan myös kiristää päätöksentekoodellytyksiä joko yleisesti tai tilannekohtaisesti<sup>315</sup>, mutta niiden lieventäminen on mahdollista vain vaalien osalta (AOYL 6:26.2 §). Käytännössä tiukennuksia sisältävät yhtiöjärjestysmääräykset ilmenevät yksimielisyys- tai määräenemmistövaatimuksena tietyissä asiakysymyksissä<sup>316</sup> tai vähimmäisosallistujamäärän edellyttämisenä kokouksen päätösvaltaisuudeksi, koska muutoin yksikin läsnä oleva osakas voisi ratkaista asian<sup>317</sup>. Merkittävät rajoitukset, kuten yksimielisyysvaatimus vastikkeesta päätettäessä, ovat yleensä tarkoituksenmukaisia korkeintaan ainoastaan pienimmissä asunto-osakeyhtiöissä, koska tietyntylaiset tiukennukset saattavat estää yhtiön päätöksenteon jopa kokonaan<sup>318</sup>.

<sup>307</sup> HE 24/2009 vp, s. 121.

<sup>308</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 73; Jauhiainen ym. 2013, s. 343.

<sup>309</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 389–390. Ks. Furuholm ym. 2015b, s. 112. Eräissä uudistuksissa vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden hallitsemiin huoneistoihin muutos liittyy (AOYL 6:32.4–5 §).

<sup>310</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 390.

<sup>311</sup> YmVM 10/2009, s. 19.

<sup>312</sup> YmVM 10/2009, s. 19. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 394, 394 alav. 168, jotka huomauttavat, että valtuutettu ulkopuolinen voi olla äänioikeutettu ja toisaalta osakaskin saattaa erityistapauksissa olla ilman äänivaltaa. Vrt. toisin Furuholm ym. 2015b, s. 112–113, 113 alav. 149, joiden mukaan lain sanamuoto ei mahdollistaisi äänioikeudettoman puheenjohtajan ratkaisuvalltaa.

<sup>313</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 146.

<sup>314</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 394.

<sup>315</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 115; Jauhiainen ym. 2013, s. 395; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 147. Ks. HE 24/2009 vp, s. 130.

<sup>316</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 115.

<sup>317</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 389, 395; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 146.

<sup>318</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 395. Ks. Furuholm ym. 2015b, s. 115.

### 6.2.3 Määräenemmistövaatimus

Määräenemmistöpäätöksen syntyminen edellyttää vähintään 2/3:n kannatusta sekä yhtiökokouksessa annetuista äänistä että siellä edustetuista osakkeista (AOYL 6:27.1 §). Jälkimmäisten kokonaismäärässä – jonka perusteella edustettujen osakkeiden määräenemmistö siis lasketaan – huomioidaan myös esteelliset, äänestyksestä pidättäytyneet ja hylätyllä tavalla äänestäneet osakkaat, mutta ei näitä koskevia äänestysrajoituksia<sup>319</sup>. Siten äänileikkurista huolimatta sellaisen osakkeenomistajan, jolla on enemmän kuin 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista, vastustus estää kokonaan päätöksen syntymisen. Sama koskee passiivista äänestyskäyttäytymistä, koska ainoastaan annettujen äänten määräenemmistö ei riitä päätökseen.<sup>320</sup> Käytännössä pelkkä kokoukseen osallistuminen merkitsee siis äänestämistä, kun kyse on määräenemmistön laskemisesta, ellei osakas poistu tilasta äänestyksen ajaksi tai vaadi poistamistaan ääniluettelosta<sup>321</sup>.

Uudistus- ja kunnossapitokustannusten tasajakoon edellytetään määräenemmistöpäätöstä (AOYL 6:32.2 §). Vastaavaa vaatimusta sovelletaan päätettäessä sellaisesta uudistuksesta, jossa yhtiön hallitsemia tiloja käytetään vain joitain osakkaita hyödyttävällä tavalla (AOYL 6:33.2 §). Näiden ja eräiden muiden erityistilanteiden lisäksi määräenemmistön kannatus tarvitaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen (AOYL 6:27.2 §:n 1 kohta, 6:34.1 §). Edellytystä on lievennetty AOYL 6:34.1 §:ssä vaihdettaessa muun maksuperusteen tilalle luotettavasti mitattu todellinen vedenkulutus. Yhtiöjärjestyksessä voidaan velvoittaa, että määräenemmistövaatimusta sovelletaan myös muihin kuin asunto-osakeyhtiölaissa mainittuihin päätöksiin (AOYL 6:27.2 §) tai että yhtiön päätöksentekoa edellytykset ovat tiukemmat kuin lain olettaessäänöksen mukainen 2/3:n kannatus<sup>322</sup> joko määräenemmistöpäätöksissä yleisesti tai vain tietyissä asiakysymyksissä<sup>323</sup>. Vaatimuksena saattaa esimerkiksi olla kaikkien osakkeiden suostumus<sup>324</sup>, 3/4:n määräenemmistö tai asian ratkaiseminen vähintään kahdessa yhtiökokouksessa<sup>325</sup>. Yhtiöjärjestyksellä ei kuitenkaan ole mahdollista lieventää määräenemmistövaatimusta (AOYL 6:27.3 §).

### 6.2.4 Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen

Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä ei saa tehdä yhtiökokouksessa, jos suostumusta ei ole saatu sellaiselta osakkeenomistajalta, jonka kustannuksella annetaan epäoikeutettua etua (AOYL 6:28.1 §). Tällainen hyötyminen voi kohdistua toiseen osakkaaseen tai muuhun henkilöön (AOYL 1:10 §). Yhtiökokouksen tekemä tai sille kuuluva päätös on mitätön, mikäli se on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä menettelystä kärsivän osakkeenomistajan hyväksyntää ole hankittu (AOYL 23:2.1 §:n 3 kohta, 23:3 §). Tilanne saattaa konkretisoitua esimerkiksi silloin, kun kaikki osakkaat joutuvat kustantamaan vain

<sup>319</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 397. Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 116.

<sup>320</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 148. Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 115, 147; HE 24/2009 vp, s. 130; Jauhiainen ym. 2013, s. 397.

<sup>321</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 397.

<sup>322</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 117; HE 24/2009 vp, s. 131; Jauhiainen ym. 2013, s. 398; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 148.

<sup>323</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 148.

<sup>324</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 148.

<sup>325</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 117.

osaan porrashuoneista jälkiasennettavat hissit. Taloudellisesti merkittävänkkin, mutta tulkinanvaraisen yhdenvertaisuuden loukkauksen sisältävä päätös tulee puolestaan päteväksi AOYL 23:1.2 §:n nojalla, ellei ratkaisua ole moitittu kolmen kuukauden määräajassa.<sup>326</sup>

Vaikka poikkeavista päätösehdotuksista pitää tehdä merkintä yhtiökokouksen pöytäkirjaan, siinä ei ole välttämättä mainittu, ketkä osakkeenomistajista ovat vastustaneet päätöstä. Äänestystäkään ei tarvitse suorittaa, jos ehdotuksen tekijä ei sitä vaadi ja muiden kanta asiaan on selvä.<sup>327</sup> Suostumuksena pidetään sitä, että osakas on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa. Suostumuksen voi myös antaa ennen kokousta tai jälkeenpäin. (AOYL 6:28.2 §). Yhtiökokouksessa annettu hyväksyntä ilmenee siitä, että päätös on tehty yksimielisesti tai osakas on äänestyksessä kannattanut ehdotusta<sup>328</sup>. Tällöin osakkeenomistaja voi moitekan teensa perusteena vedota suostumuksen puutteeseen yleisten oikeusperiaatteiden nojalla ai noastaan silloin, jos hän kykenee osoittamaan jonkin äänestyskäyttäytymiseensä tai muuhun hyväksyntäänsä vaikuttaneen seikan, jonka vuoksi annettua suostumusta olisi pidettävä pätemättömänä<sup>329</sup>.

### 6.3 Päätös kunnossapidosta

Kunnossapidolla tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoa, johon kuuluvat pienet huoltotoimenpiteet, säännölliset vuosikorjaukset ja suuret saneeraushankkeet eli peruskorjaukset<sup>330</sup>. Kunnossapidoksi tulkitaan alkuperäisestäkin poikkeava uusi asennus, mikäli se vastaa muuttuneita viranomaismääräyksiä, kustannuksiltaan alkuperäisen kaltaista vaihtoehtoa tai on kaikkien osakkaiden edun mukainen, kun huomioon otetaan yhtiön kunnossapitovastuu<sup>331</sup>. Siten korjaamisen ohella laitteiden ja rakenteiden uusiminen on yleensä katsottava uudistuksen sijasta kunnossapidoksi<sup>332</sup>. Tämä käsittää siis esimerkiksi ikkunoiden vaihtamisen ja hissin uusimisen myös niissä tilanteissa, joissa nostolaitteen laatutasoa parannetaan tiukentuneiden turvallisuusmääräysten vuoksi<sup>333</sup>. Oikeuskäytännössä on puolestaan linjattu, että parvekkeiden huonokuntoisten betonikaiteiden korvaaminen alumiini- ja lasirakenteisilla on kunnossapitoa<sup>334</sup>. Käsitteiden välinen rajanveto on tärkeää, koska kunnossapitoa ja uudistusta koskevat päätöksentekovaatimukset eroavat jonkin verran toisistaan (ks. AOYL 6:31.2 §)<sup>335</sup>. AOYL 6:32–33 §:ssä on lisäksi määrätty poikkeussäännöksistä, joita sovelletaan suurimmaksi osaksi vain uudistuksiin.

Vastikerahoitteisesti on mahdollista eräissä tilanteissa suorittaa myös osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvaan rakenteeseen tai muuhun osaan kohdistuva työ (ks. AOYL 4:1.2 §, 4:2.2–3 §). Esimerkiksi linjasaneerauksen yhteydessä yhtiö saattaa tarjoutua vaihtamaan kylpyhuoneen pinnoitteet toisenlaisiksi. Lain valmisteluaineistossa myös huomautetaan, että osakkeenomistaja voi lähtökohtaisesti kieltäytyä hallinto-oikeutensa perusteella tällaisesta

<sup>326</sup> HE 24/2009 vp, s. 267.

<sup>327</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 145.

<sup>328</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 149.

<sup>329</sup> HE 24/2009 vp, s. 131. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 389.

<sup>330</sup> HE 24/2009 vp, s. 73, 77.

<sup>331</sup> YmVM 10/2009, s. 19. Ks. HE 24/2009 vp, s. 77.

<sup>332</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 400, 433.

<sup>333</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 400.

<sup>334</sup> KKO 2005:83. Ratkaisun mukaan parvekelasituksen asentaminen lasittamattomille parvekkeille on kuitenkin perussparannus eli uudistus.

<sup>335</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 120. Ks. tämän tutkimuksen luku 6.4.

toimenpiteestä.<sup>336</sup> Oikeuskirjallisuudessa asiaa on tulkittu toisin. Jauhiaisen ym. mukaan hankkeen ulkopuolelle jättäytyminen olisi mahdollista ainoastaan silloin, kun kyse on alkuperäisestä pintamateriaalista, jonka säilyttäminen ei aiheuta yhtiölle ylimääräisiä kunnossapitokuluja<sup>337</sup>. Furuhielm ym. puolestaan toteavat AOYL 4:1.2 §:ään viitaten, että yhtiöllä on pääsääntöisesti oikeus päättää tekemäänsä uudistus- tai kunnossapitotyöhön liittyvästä pinnoitteesta<sup>338</sup>. Osakas ei kuitenkaan voi enää myöhemmin vaatia tehtäväksi toimenpidettä, josta on aikaisemmin kieltäytynyt. Käytännössä on yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista suostua yhtiön kustantamiin tai kuluttajahintoihin nähden edullisin ehdoin tarjoamiin toimiin. Osakkeenomistajalla on lisäksi toisinaan mahdollisuus vaikuttaa materiaalivalintoihin maksamalla ainoastaan niistä aiheutuvat ylimääräiset kulut itse.<sup>339</sup>

Yhtiökokous päättää normaalilla enemmistöllä laajakantoisesta kunnossapidosta. Myös asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttava kunnossapitopäätös tehdään samoin edellytyksin. (AOYL 6:30.1–2 §). Vaikka säännöksen tarkoitus on selkeyttää yhtiökokouksen ja hallituksen välistä toimivallan jakoa<sup>340</sup>, määräyksen muotoilua on pidetty oikeuskirjallisuudessa hiukan puutteellisena<sup>341</sup>. Yhtiön johtoa koskevien säännösten nojalla hallitus ei saa lähtökohtaisesti tehdä ratkaisua mistään epätavallisesta tai laajakantoisesta toimenpiteestä, kun asunto-osakeyhtiön koko ja toiminta otetaan huomioon (AOYL 7:2.2 §:n 1 kohta). Sama koskee päätöksiä, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen tai osakkeenomistajan maksuvelvollisuuteen (AOYL 7:2.2 §:n 2–3 kohdat). Lain esitöissä on korostettu, että säännöstä sovelletaan myös muihin kuin asuinhuoneistoihin<sup>342</sup>. Näin ollen toimivalta on AOYL 7:2.2 §:n 2–3 kohtien mukaisesti yhtiökokouksella silloinkin, kun päätös vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi liikehuoneiston käyttöön tai kyseistä tilaa hallitsevan osakkaan maksuvelvoitteisiin<sup>343</sup>. Tästä huolimatta yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen päättämään kunnossapitohankkeen yksityiskohdista, kuten ajankohdasta ja toteuttamistavasta<sup>344</sup>. Yhtiökokous päättää kuitenkin säännönmukaisesti toimenpiteen rahoituksesta<sup>345</sup>.

Koska osakkeenomistajan on ennakoitava myös merkittävät vastikkeella rahoitettavat kunnossapitomenot, niihin ei uudistuksista poiketen ole säädetty vaatimusta kustannusten kohtuullisesta määrästä<sup>346</sup>. Tällöin maksuvelvollisuuttakaan ei yleensä ole mahdollista sovitella<sup>347</sup>. Yhtiön tulisi silti pyrkiä mitoittamaan vastikerasitus riittävän pitkälle ajanjaksolle erityisesti silloin, kun useita laajoja peruskorjauksia toteutetaan samoihin aikoihin<sup>348</sup>. Nämä rahoitetaan AOYL:n esitöiden mukaan tavallisesti lainalla, vaikka yhtiöjärjestykseen ei sisältyisikään määräystä pääomavastikkeesta. Myös tällöin osakas voi päättää, suorittaako

<sup>336</sup> HE 24/2009 vp, s. 133.

<sup>337</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 408.

<sup>338</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 124.

<sup>339</sup> HE 24/2009 vp, s. 133.

<sup>340</sup> HE 24/2009 vp, s. 131.

<sup>341</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 119–120; Jauhiainen ym. 2013, s. 400. Kyse on siitä, että säännöksessä on viitattu vain asuinhuoneistoihin jättäen esimerkiksi liiketilat huomiotta.

<sup>342</sup> HE 24/2009 vp, s. 153.

<sup>343</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 119–120; Jauhiainen ym. 2013, s. 400.

<sup>344</sup> HE 24/2009 vp, s. 131.

<sup>345</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 120. Kunnossapitokustannukset kohdistetaan yhtiövastikeperusteiden mukaisessa suhteessa, ellei erityissäännösten soveltaminen tasajaosta (AOYL 6:32.2 §) tai vastikehyvityksestä yhtiölle koituvan säästön perusteella (AOYL 6:32.1 §) tule kyseeseen (Jauhiainen ym. 2013, s. 401).

<sup>346</sup> HE 24/2009 vp, s. 132; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 150. Ks. tämän tutkimuksen luku 6.4.

<sup>347</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 401.

<sup>348</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 149. Ks. Furuhielm ym. 2015a, s. 168.

osuutensa kertaeränä vai maksaako lainanhoidon kustannuksia vähitellen hoitovastikkeella.<sup>349</sup> Laiminlyötyjen tai lykättyjen kunnossapitotöiden kumuloituminen voi johtaa huomattavan korkeaan yhtiövastikkeeseen<sup>350</sup>. Asunto-osakeyhtiölain mahdollistamista tehokkaista perintäkeinoista huolimatta on yhtiön edun mukaista, että osakkaat kykenevät selviytymään vastikevelvoitteistaan. Esimerkiksi muuttotappiokunnissa yhtiön haltuun ottamaan huoneistoon ei välttämättä saada hankittua asukasta tai vuokratulot eivät riitä kattamaan muiden tarpeellisten kustannusten lisäksi erääntyneitä ja edelleen kertyviä vastikkeitä.

## 6.4 Uudistuksesta päättäminen

Määritelmällisesti uudistus kattaa lisärakentamisen, perusparannuksen ja lisäalueen hankkimisen ohella myös muunlaiset muutokset, kuten uusien tietoliikenneyhteyksien asentamisen<sup>351</sup>. Uudistuksen sijaan kunnossapidoksi kuitenkin katsotaan niin ikään alkuperäisestä poikkeava uusi asennus, mikäli se vastaa muuttuneita viranomaismääräyksiä, kustannuksiltaan alkuperäisen kaltaista vaihtoehtoa tai on jokaisen osakkeenomistajan edun mukainen, kun huomioon otetaan yhtiön kunnossapitovastuu<sup>352</sup>. Yhtiökokous päättää normaalilla enemmistöllä kaikkien osakkaiden rahoittamasta muutostyöstä, joka on tavanomainen tai linjassa yhtiöjärjestyksen kanssa sekä laajakantoinen tai vaikutuksiltaan olennainen (AOYL 6:31.1–2 §). Jälkimmäistä arvioidaan huoneiston käyttämisen ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden näkökulmasta (AOYL 7:2.2 §:n 2–3 kohdat)<sup>353</sup>. Nimenomaisella uudistuspykälällä on ollut tarkoitus muiden päätöksentekovaatimusten säätämisen lisäksi selventää yhtiökokouksen ja hallituksen välistä toimivallan jakoa<sup>354</sup>. AOYL 6:32.1–5 §:ssä on määrätty eräistä sinänsä tavanomaisista muutostöistä, joiden kohdalla vastikeperusteesta tai -velvollisuudesta poikkeaminen tulee kyseeseen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi<sup>355</sup>.

Uudistuksen vaikutus osakkeenomistajan maksuvelvollisuuteen ei saa muodostua kohtuuttomaksi (AOYL 6:31.2 §). Tältä osin säännös siis eroaa kunnossapitoa koskevista päätöksentekovaatimuksista (ks. AOYL 6:30.1 §). Vastikevaikutuksien kohtuullisuudessa on käytännössä kyse lähinnä maksuajan pituudesta eli siitä, kuinka paljon kuukausittain perittävää yhtiövastiketta on korotettava uudistuksesta aiheutuvien menojen kattamiseksi<sup>356</sup>. Yhtiön onkin huolehdittava sopivan rahoitusvaihtoehdon hankkimisesta<sup>357</sup>. Painoarvoa ei toimenpiteen toteuttamisedellytyksiä pohdittaessa pidä antaa osakkaiden maksukyvyyn yksilöllisyydelle<sup>358</sup>. Toisaalta suoritusvelvollisuus voi muodostua kohtuuttomaksi myös silloin, kun uu-

<sup>349</sup> HE 24/2009 vp, s. 131.

<sup>350</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 401; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 150.

<sup>351</sup> HE 24/2009 vp, s. 131.

<sup>352</sup> YmVM 10/2009, s. 19. Ks. HE 24/2009 vp, s. 77.

<sup>353</sup> Kyse on myös muun kuin asuinhuoneiston käyttämisestä ja tällaista tilaa hallitsevan osakkaan maksuvelvollisuudesta (HE 24/2009 vp, s. 153; Jauhiainen ym. 2013, s. 400, 402). Vrt. AOYL 6:31.1 §, jossa puutteellisesti mainitaan vain asuminen siihen kytkeytyvine kustannuksineen. Lisäksi kyseisen säännöksen muotoilu on epätarkoituksenmukainen sen vuoksi, että edes asuinhuoneistossa vastikevastuut eivät tosiasiallisesti liity siellä asumiseen vaan henkilön asemaan asunto-osakkeiden omistajana (ks. Furuhielm ym. 2015a, s. 159; HE 24/2009 vp, s. 72; Jauhiainen ym. 2013, s. 132).

<sup>354</sup> HE 24/2009 vp, s. 132. Tavoitteen toteutumista ei voine pitää kaikilta osin onnistuneena.

<sup>355</sup> HE 24/2009 vp, s. 132, 135. Näitä erityissäännöksiä ja AOYL 6:33.1–3 §:n mukaisia muita uudistuksia tarkastellaan tämän tutkimuksen luvuissa 7.2–3.

<sup>356</sup> HE 24/2009 vp, s. 132.

<sup>357</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 122; Jauhiainen ym. 2013, s. 405.

<sup>358</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 122.

distuksen ennakoimattomat menoerät ylittävät selvästi hankkeen huoneistolle tuottaman arvonnousun<sup>359</sup>. Yleensä tavanomaisten muutosten rahoittamiseksi vastiketta ei jouduta korotamaan sopimattoman paljon, joskin esimerkiksi parvekkeiden jälkiasennus kaikkiin huoneistoihin saattaa kustannusvaikutustensa puolesta poiketa tästä pääsäännöstä. Samoin monien laajojen uudistusten toteuttaminen samanaikaisesti voi estyä liian suuren vastikkeen korotuspaineen vuoksi, vaikka usein olisi kokonaistaloudellisesti edullisempaa teettää projektit yhtenä urakkana.<sup>360</sup>

AOYL 6:31.2 §:n 1 kohdassa tarkoitettusta tavanomaisesta uudistuksesta on kysymys silloin, kun kiinteistö saatetaan vastaamaan ajankohdan normaaleina pidettäviä vaatimuksia. Lain valmisteluaineiston mukaan arvioinnin suuntaviittoina voidaan käyttää esimerkiksi rakennusvalvonnan uudisasuntotuotannolta edellyttämiä ominaisuuksia tai ylipäättänsä ajanmukaista toteutunutta laatutasoa. Merkitystä saattaa olla myös kiinteistön sijaintipaikalla.<sup>361</sup> Arvoalueella korkeatasoiset ja kalliit ratkaisut voivat olla verraten yleisiä<sup>362</sup>. Asunto-osakeyhtiölain perusteluissa on mainittu, että säännöksen soveltamisalaan kuuluvat muun muassa uusien tiedonsiirtoverkkojen asentaminen, yhteisten saunatilojen rakentaminen, lämmitysjärjestelmän modernisointi ja muut energiatehokkuuteen tähtäävät hankkeet<sup>363</sup>. Oikeuskirjallisuuden mukaan samoin suhtaudutaan myös esimerkiksi äänieristyksen parantamiseen, autopaikkojen ja pesutilojen rakentamiseen, kylpyhuoneiden laajentamiseen<sup>364</sup> sekä kiinteistön valvontajärjestelmän asentamiseen<sup>365</sup>. Oikeuskäytännössä on katsottu, että tavanomaisia uudistuksia ovat ainakin parvekkeiden rakentaminen ranskalaisten parvekkeiden tilalle<sup>366</sup>, kaapelitelevisioon liittyminen<sup>367</sup> ja parvekkeiden lasittaminen<sup>368</sup>. Uudistukset voivat siis olla rakenteellisia ja teknisiä muutostöitä tai nykyaikaisten laitteiden hankintaa<sup>369</sup>.

Säännöksen soveltamisalan mukaisena uudistuksena pidetään myös sellaista kiinteistön tai rakennukseen käyttöön liittyvää hyödykettä, jonka vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista (AOYL 6:31.2 §:n 2 kohta). Siten ei riitä, että tavara tai palvelu itsessään on yleinen, jos sen aiheuttamien kustannusten kattaminen vastikkeilla on epätyypillistä. Lisäksi hyödykkeen tulee vastata nimenomaan huoneistojen käyttötarkoituksen mukaisia tarpeita.<sup>370</sup> Ajankohtaisesti tavanomaisia yhteishankinnan kohteita ovat esimerkiksi vesi- ja jätehuollon järjestäminen sekä yleisten tietoliikennelaitteiden ja -palveluiden hankinta. Sen sijaan säännöksessä tarkoitettua hyödykkeestä ei voi olla kyse silloin, kun tavara tai palvelu on vastikevaikutuksiltaan merkittävä ja tarpeellisuudeltaan hyvin käyttäjäkohtainen. Näin ollen muun muassa maksullisten televisiokanavien katsomiseen vaadittavien erityisantennien tai huoneistosiiivouksien hankkiminen vastikerahoituksella on epätavallista. Lain valmisteluaineiston laatimisen aikaan on osuvasti ennakoitu, että tulevaisuudessa kiinteän puhelinverkon ylläpitäminen asunto-osakeyhtiöissä muuttuisi poikkeukselliseksi.<sup>371</sup> Tavanomaisuuden

<sup>359</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 151.

<sup>360</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 404–405.

<sup>361</sup> HE 24/2009 vp, s. 132. Ks. Sillanpää & Vahtera 2011, s. 151, jotka huomauttavat, että tavanomaisuus ei kuitenkaan edellytä esiintyvyyttä suurimmassa osassa vastaavia taloyhtiöitä.

<sup>362</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 122.

<sup>363</sup> HE 24/2009 vp, s. 132–133.

<sup>364</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 405–407, s. 406 alav. 182.

<sup>365</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 152.

<sup>366</sup> KKO 1991:2012.

<sup>367</sup> KKO 1989:36.

<sup>368</sup> KKO 2005:83.

<sup>369</sup> HE 24/2009 vp, s. 132.

<sup>370</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 410.

<sup>371</sup> HE 24/2009 vp, s. 133–134.

määrittelevätkin lähtökohtaisesti uudisrakentamisessa noudatetut käytännöt, jotka edustavat ajankohtaisesti vallitsevaa suhtautumista tietyn tavaran tai palvelun yhteishankintaan<sup>372</sup>.

Vaikka kaikkien osakkeenomistajien rahoittama hyödykkeiden yhteishankinta tai muu uudistus ylittäisi ajankohtaisesti tavanomaisena pidettävän tason, päätös voidaan tehdä normaalilla enemmistöllä ilman jokaiselta osakkaalta saatua suostumusta, jos muutos on yhteensopiva yhtiöjärjestyksen kanssa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että toimenpiteeseen on joko varauduttu yhtiöjärjestyksessä (AOYL 6:31.2 §:n 3 kohta)<sup>373</sup> tai uudistus on muuten siinä määrätyn toiminnan mukainen (AOYL 6:31.2 §:n 4 kohta). Muussa tapauksessa sovelletaan AOYL 6:33 §:ää<sup>374</sup>. Asunto-osakeyhtiön toimintamuotoja on mahdollista laajentaa tavanomaisesta kiinteistön- ja rakennuksenpidosta<sup>375</sup>. Säännöksessä on siis kyse AOYL 1:5.2 §:n mukaisesta yhtiön muusta toiminnasta<sup>376</sup>, joka koskee kiinteistön tai rakennuksen käyttöä ja josta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:5.2 §). Esimerkiksi palvelutalossa yhtiön tehtäviin saattaa kuulua siivous-, ateria- ja terveydenhuoltopalvelujen tuottaminen osakkeenomistajille. Yhtiön laajennettu toiminta on kuitenkin syytä määritellä yhtiöjärjestyksessä riittävän selkeästi, jotta osakkaan voidaan katsoa hyväksyneen myös myöhemmin hankittavien hyödykkeiden rahoittamisen vastikkeilla.<sup>377</sup>

Yhtiökokous ei saa tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä (AOYL 1:10 §, 6:14 §), jollei suostumusta ole saatu niiltä osakkeenomistajilta, joiden kustannuksella annetaan muille perustetonta etua (AOYL 6:28.1 §). Merkitystä ei ole osakkaan henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumisella<sup>378</sup>. Yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta on olennaista, että kaikilla osakkeenomistajilla on ainakin mahdollisuus hyötyä uudistuksesta<sup>379</sup>, mikä ilmenee yleensä huoneistojen yhtäläisenä arvonnousuna maksuosuuksiin suhteutettuna<sup>380</sup>. Uudistuksen vaikutusta osakkeiden arvoon on tarkasteltava kokonaisuutena. Esimerkiksi yhteisten saunojen muuttaminen varastoiksi voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, jos tilat on alun perin tarkoitettu palvelemaan lähinnä harvoja saunattomia osakkaita<sup>381</sup>. Kaikkien huoneistojen arvon tulisikin pääsääntöisesti kehittyä uudistuksen myötä suurin piirtein samassa suhteessa, jos rahoittamiseen käytetään normaalia yhtiövastikeperustetta. Osakkeenomistajan on joka tapauksessa siedettävä kohtuullisia yhdenvertaisuuden loukkauksia, jollainen saattaa olla kyseessä esimerkiksi jaettaessa ovipuhelinjärjestelmän kustannukset kaikkien osakkaiden kesken, vaikka joihinkin huoneistoista olisi oma sisäankäynti suoraan kadulta.<sup>382</sup>

<sup>372</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 125. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 410. Myös itse hyödykettä koskeva lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia yhteishankinnoille, jos mainitun sääntelyn tavoitteena on esimerkiksi mahdollistaa sähköntoimittajien vapaa kilpailu kotitalousasiakkaista (HE 24/2009 vp, s. 134).

<sup>373</sup> Uudistukseen varautumista käsitellään tämän diplomityön luvussa 6.5.2.

<sup>374</sup> Ks. tämän tutkimuksen luku 7.3.

<sup>375</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 126; HE 24/2009 vp, s. 135.

<sup>376</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 413; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 153.

<sup>377</sup> HE 24/2009 vp, s. 135.

<sup>378</sup> HE 24/2009 vp, s. 55–56.

<sup>379</sup> HE 24/2009 vp, s. 133.

<sup>380</sup> HE 24/2009 vp, s. 54–56.

<sup>381</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 152. Tulkinta perustuu siihen, että saunomismahdollisuuden totaalinen poistuminen vaikuttaa osakkeiden arvoon enemmän kuin säilytystilojen rakentaminen tai laajentaminen, jolloin uudistuksen kokonaisvaikutus on näille osakkeenomistajille epäedullinen. Saunallisten huoneistojen kohdalla muutos saattaa sitä vastoin olla positiivinen. Tällöin saunattomien osakkaiden kustannuksella on mahdollistettu muiden huoneistojen arvonnousu, vaikka kaikki voisivatkin hyödyntää varastotiloja.

<sup>382</sup> HE 24/2009 vp, s. 56.



## 6.5 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

### 6.5.1 Päätöksenteon yleiset vaatimukset

Yhtiöjärjestykseen täytyy sisältyä maininta vastikkeenmaksuperusteista (AOYL 1:13.1 §:n 7 kohta, 3:3.1 §, 3:4.1 §) sekä toimivallasta yhtiövastikkeen määrän ja maksutavan päättämiseen (AOYL 1:13.1 §:n 7 kohta). Näiden kaikkien vaihtamisessa sekä maksuperusteen lisäämisessä ja poistamisessa on siten kyse yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, joka edellyttää määräenemmistön kannatusta yhtiökokouksessa (AOYL 6:27.2 §:n 1 kohta, 6:34.1 §)<sup>383</sup>. Normaali enemmistö päätös<sup>384</sup> kuitenkin lähtökohtaisesti riittää, jos vesivastikkeen perusteeksi vaihdetaan luotettavasti mitattu todellinen kulutus (AOYL 6:34.1 §). Aikaisemmaksi perusteeksi katsotaan normaali yhtiövastikeperuste, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole alun perin määrätty erillisestä vesimaksusta<sup>385</sup>. Säännöksen tarkoituksena on joka tapauksessa sujuvoittaa siirtymistä kustannusjakoon, joka yleensä vähentää veden käyttöä ja tuottaa osakkaille säästöjä<sup>386</sup>. Siten helpotetun päätöksenteon soveltamisalaan ei kuulu mitatusta vedenkulutuksesta siirtyminen esimerkiksi henkilölukuperusteiseen vesimaksuun<sup>387</sup>.

Tehty muutos yhtiöjärjestykseen on ilmoitettava rekisteröitäväksi viivytyksettä (AOYL 6:34.3 §). Asiasta huolehtiminen kuuluu yhtiön hallituksen vastuulle. Käytännössä tarkoituksenmukaista on usein tehdä ilmoitus kaupparekisteriin noin kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.<sup>388</sup> Tällöin päätöksen moittimisen määräaika pätemättömyysperusteella on myös umpeutunut (AOYL 23:1.2 §). Muutosta ei saa panna täytäntöön ennen sen rekisteröintiä, ellei kyse ole yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisesta, josta on lainvoimainen tuomioistuimen päätös (AOYL 6:34.3 §). Kuitenkin tiettyä osakkeenomistajaa tai osakkeen merkittäjää koskevaa yhtiöjärjestysmääräystä voidaan noudattaa tämän suostumuksella jo ennen muutoksen rekisteröintiä. Tämä mahdollistaa yhtiövastikkeen perimisen esimerkiksi huoneiston hallinto-oikeuden luovuttamisen ja yhtiöjärjestyksen rekisteröinnin väliseltä ajalta.<sup>389</sup>

### 6.5.2 Uudistukseen varautuminen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan varautua AOYL 6:31–33 §:ssä tarkoitetun, tulevan uudistuksen toteuttamiseen (AOYL 6:34.2 §)<sup>390</sup>. Yleisten yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevien päätöksentekoa edellytysten lisäksi sovelletaan säännöksiä kyseisen uudistusratkaisun sisällöstä (AOYL 6:34.2 §)<sup>391</sup>. Varauman poistamisesta sekä tavanomaista uudistusta koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen lisäämisestä ja siihen liittyvien ehtojen muuttamisesta voidaan yleensä

<sup>383</sup> Ks. määräenemmistövaatimuksesta tämän diplomityön luku 6.2.3.

<sup>384</sup> Ks. luku 6.2.2.

<sup>385</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 148.

<sup>386</sup> HE 24/2009 vp, s. 144.

<sup>387</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 148; HE 24/2009 vp, s. 144.

<sup>388</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 150; Jauhiainen ym. 2013, s. 441.

<sup>389</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 150.

<sup>390</sup> Vrt. Jauhiainen ym. 2013, s. 439, jotka esittävät, että varautumissäännöstä voitaisiin soveltaa myös AOYL 6:32.1–2 §:n mukaisten kunnossapitopäätösten kulujakoon.

<sup>391</sup> Näitä määräyksiä tarkastellaan tämän diplomityön luvuissa 6.4 ja 7.

päätää yhtiökokouksen määräenemmistöllä ilman muita päätöksentekovaatimuksia<sup>392</sup>. Eräiden uudistuspäätösten taakse vaaditaan lisäksi enemmistö annetuista äänistä niiltä osakkailta, joiden huoneistoihin uudistus liittyy (AOYL 6:32.4–5 §), tai suostumukset sen rahoittavilta osakkeenomistajilta (AOYL 6:33.3 §). Myös muut uudistukset voivat edellyttää osakkaan hyväksyntää, jos kustannukset jaetaan yhdenvertaisuusperiaatteesta tai muista asunto-osakeyhtiölain säännöksistä poikkeavalla tavalla. Esimerkiksi noudatettaessa tavallista yhtiövastikeperustetta hissien jälkiasennuksen rahoittamiseksi yhtiön on saatava suostumukset kaikilta niiltä osakkailta, joiden maksusuudet kasvavat kerrosjyvitykseen verrattuna<sup>393</sup>.

Mikäli uudistusmenot jaetaan yhtiövastikeperusteen mukaisesti ja menettely ei ole esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen tai muun AOYL:n erityissäännöksen vastainen, maksurasituksen kohdentamisesta ei tarvitse välttämättä määrätä varauman yhteydessä<sup>394</sup>. Kuitenkin yleensä on tarkoituksenmukaista määritellä myös uudistuskustannusten jakaminen niin selvästi, että uuden osakkaan voidaan katsoa suostuneen siihen osakkeet merkitessään tai hankkiessaan<sup>395</sup>. Hissin jälkiasennusta koskeva varauma, jonka mukaan kerrosjyvitystä ei käytetä, on muotoiltavissa esimerkiksi kuvassa 6 esitetyllä tavalla. Tällaisen yhtiöjärjestyksensä lisäämiseen vaaditaan siis hyväksynyt alimpien kerrosten osakkeenomistajilta.

*”Porrashuoneisiin voidaan myöhemmin rakentaa hissit yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä siten, että osakkeenomistajat vastaavat hissien asennuskuluista pääomavastikeperusteen mukaisesti.”*

**Kuva 6. Esimerkki hissien jälkiasennusvarauksesta yhtiöjärjestyksessä.** (Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 2).

Jos varauksessa ei määrätä rahoituksesta ja menot on tarkoitus jakaa uudistussäännösten tai muutoin yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti taikka muulla osakkaan suostumusta edellyttävällä tavalla, myöhemmästä hyväksynnästä pidättäytyneellä uudella osakkeenomistajalla on oikeus moittia toteuttamispäätöstä<sup>396</sup>. Sama koskee muita yksityiskohtia uudistuksen suorittamisessa: esimerkiksi enää rakentamisen aloittamisesta päätettäessä ei voida luvatta jättää joitain porrashuoneita hissiuudistuksen ulkopuolelle, mikäli kustannukset on jo varauduttu jakamaan kaikkien osakkaiden kesken. Lähtökohtaisesti uuden osakkeenomistajan ei katsota suostuneen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen uudistuksen toteuttamiseen, mikäli poikkeava maksuvelvollisuus, -peruste tai muu asiaan vaikuttava seikka ei ole ilmennyt selkeästi yhtiöjärjestyksensuostumuksesta.<sup>397</sup> Tällöin myöskään epätavanomaiseen uudistukseen, kuten hissien rakentamiseen kaksikerroksiseen taloon<sup>398</sup>, ei ole mahdollista periä vastiketta osakkaalta ilman tämän hyväksyntää (AOYL 6:33.1 §, 6:33.3 §).

<sup>392</sup> HE 24/2009 vp, s. 144; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 162–163. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 439.

<sup>393</sup> HE 24/2009 vp, s. 144; Jauhiainen ym. 2013, s. 425, 439. Käytännössä tämä tarkoittaa alimmissa kerroksissa sijaitsevia huoneistoja hallitsevia osakkeenomistajia (HE 24/2009 vp, s. 144).

<sup>394</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 163.

<sup>395</sup> HE 24/2009 vp, s. 144. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 439.

<sup>396</sup> HE 24/2009 vp, s. 144. Ks. Sillanpää & Vahtera 2011, s. 163.

<sup>397</sup> HE 24/2009 vp, s. 144.

<sup>398</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 440.

### 6.5.3 Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Määräenemmistön kannatuksen lisäksi yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava osakkeenomistajan suostumus AOYL 6:35.1 §:n 1–6 kohtien nojalla tietyissä tilanteissa, jotka eivät ole aina ratkaistavissa pelkkään yhdenvertaisuusperiaatteeseen tukeutuen<sup>399</sup>. Tässä luvussa käsitellään vain yhtiövastikkeen maksuperusteeseen suoraan liittyviä yhtiöjärjestyksen muutoksia eli AOYL 6:35.1 §:n 4 kohtaa. Näiden ohella eräät muut yhtiöjärjestyksen päivittämiset, kuten uudistukseen varautuminen (AOYL 6:34.2 §) ja huoneiston käyttötarkoituksen vaihtaminen (AOYL 6:35.1 §:n 1 kohta), voivat välillisesti vaikuttaa osakkaiden vastikevelvollisuuksiin myös silloin, kun maksuperusteet jätetään ennalleen. Usein käyttötarkoituksen muuttamisen ehtona onkin suostumus vastikeperusteen korottamiseen. Jos vastiketta ei nostettaisi, vaikka uusi käyttötarkoitus lisäisi yhtiön kustannuksia, päätös loukkaisi muiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.<sup>400</sup> Toisaalta käyttötarkoitus voi kustannusvaikutukseltaan vastata edellistä tai vähentää yhtiön menoja. Jälkimmäisessäkin tapauksessa maksuperustetta ei voi alentaa ilman AOYL 6:35.1 §:n 4 kohdan mukaista hyväksyntää kaikilta muilta osakkailta, joiden suhteelliset maksutaakat tällöin kasvaisivat<sup>401</sup>.

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan siis osakkeenomistajan suostumus, jos tämän maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan suurenee muutettaessa vastikeperustetta tai muuta maksuperustetta. Samoin menetellään, jos jonkun osakkaan vastikevelvoitteet kasvavat lisäämällä yhtiöjärjestykseen uusi maksuperuste tai poistettaessa sellainen. (AOYL 6:35.1 §:n 4 kohta). Esimerkiksi osakehuoneiston pinta-alatiedon tarkistaminen ja päivittäminen yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiin edellyttää osakkeenomistajan hyväksyntää, jos uutta tietoa käytetään yhtiövastikeperusteena<sup>402</sup>. Pinta-alan muuttumisen suunnasta riippuu, tarvitaanko suostumus kyseistä huoneistoa hallitsevalta osakkaalta vai muilta osakkeenomistajilta<sup>403</sup>. Toisaalta pääomavastikeperusteen lisääminen ei edellytä hyväksymisiä, jos peruste on identtinen hoitovastikkeen kanssa<sup>404</sup>. Säännöstä sovelletaan myös huoneistojen käyttöön liittyvien välttämättömyyshyödykkeiden yhtiöjärjestyspykäliin, joissa voidaan määrätä esimerkiksi jätehuollosta, vedestä, lämmityksestä ja sähköstä aiheutuvien kustannusten kattamisesta erilaisilla maksuilla<sup>405</sup>. Vapaaehtoisten käyttökorvausten, kuten pesutupa-, sauna- ja autopaikkamaksujen, perimisestä voidaan puolestaan päättää määräenemmistöllä ilman muita edellytyksiä<sup>406</sup>.

<sup>399</sup> HE 24/2009 vp, s. 145.

<sup>400</sup> HE 24/2009 vp, s. 145; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 165.

<sup>401</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 154; Jauhiainen ym. 2013, s. 456, 458; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 166. Kuitenkin voidaan pohtia, suurenisivatko muiden osakkeenomistajien absoluuttiset maksuvelvollisuudet yhtiövastikeperusteen alentamisen vuoksi, jos muun muassa yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähentyisivät merkittävästi käyttötarkoituksen muuttumisen seurauksena.

<sup>402</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 157; Jauhiainen ym. 2013, s. 447, 458.

<sup>403</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 157.

<sup>404</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 459. Osakkeenomistajan maksutaakka ei tällöin kasva.

<sup>405</sup> HE 24/2009 vp, s. 146. Tällaisissa suoritusvelvollisuuksissa on kyse vastikkeesta, vaikka yhtiöjärjestyksessä käytettäisiin esimerkiksi ilmausta *vesimaksu* (ks. AOYL 3:4.1 §).

<sup>406</sup> HE 24/2009 vp, s. 146; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 166–167. Päätös käyttökorvausten perimisestä ja niiden vastikkeeseen rinnastamisesta voi olla tarpeen kirjata yhtiöjärjestykseen yhtiön oikeusturvan vuoksi maksulainlyöntitilanteiden varalta.

Osakkaan suostumusta ei tarvita, jos hyödykettä koskevan vastikkeen perusteeksi otetaan luotettavasti mitattu tai arvioitu todellinen kulutus (AOYL 6:35.2 §)<sup>407</sup>. Kyse saattaa esimerkiksi olla huoneistokohtaisesti hinnoitellusta tietoliikennepalvelusta<sup>408</sup>, kuten erillisestä laajakaistavastikkeesta<sup>409</sup>. Samoin lämmityskustannusten osuus voitaneen kohdentaa riittävällä varmuudella eri huoneistoille pientaloissa<sup>410</sup>. Luotettavana arviona pidetään myös muun muassa asukasmäärään pohjautuvaa vesimaksua<sup>411</sup>. Käyttötarkoitukseltaan erilaisiin huoneistoihin voidaan soveltaa toisistaan poikkeavia maksuperusteita (ks. AOYL 3:3.1 §)<sup>412</sup>. Vesimittareihin vaihtamiseen ei tarvita edes määräenemmistöpäätöstä, vaan normaali enemmistöpäätös riittää AOYL 6:34.1 §:n nojalla, vaikka joidenkin osakkaiden maksuvelvollisuus kasvaisi uuden yhtiövastikeperusteen käyttöönoton vuoksi<sup>413</sup>. Mitatusta vedenkulutuksesta siirtyminen henkilölukuperusteiseen vesimaksuun edellyttää puolestaan määräenemmistöpäätöksen lisäksi niiden osakkeenomistajien hyväksyntää, joiden maksuvelvollisuus kasvaa<sup>414</sup>. Vastikerasituksen muutosta voitaneen arvioida esimerkiksi edellisen tilikauden kulu-  
tuskulujen perusteella<sup>415</sup>.

Suostumuksen edellyttäminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi saattaa perustua myös yhtiöjärjestysmääräykseen<sup>416</sup>, yhdenvertaisuusperiaatteeseen (AOYL 6:28.1 §)<sup>417</sup> tai muuhun lainkohtaan (ks. esim. AOYL 6:34.2 § varauduttaessa AOYL 6:33.1–3 §:ssä tarkoitettuun uudistukseen), joten AOYL 6:35.1 §:n 1–6 kohtien mukainen luettelo ei ole tyhjentävä. Jos yhtiöjärjestykseen lisätään esimerkiksi hissien jälkiasennusta tai muunlaista uudistusta koskeva varauma, sen sisällöstä riippuen voidaan vaatia suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen<sup>418</sup>. Osakkaan on mahdollista hyväksyä päätös yhtiökokouksessa, ennen sitä tai sen jälkeen (AOYL 6:28.2 §, 6:35.3 §). Yksimieliseen yhtiökokouksen päätökseen on saatu kaikkien osallistujien suostumukset, jos kukaan ei ole jättänyt eriävää mielipidettä. Äänestyspäätöksessä asiaa kannattaneet osakkeenomistajat ovat hyväksyneet ratkaisun.<sup>419</sup> Yhtiökokouksen ulkopuolella annettu suostumus kannattaa pyytää kirjallisesti tai muulla todennettavalla tavalla<sup>420</sup>. Maistraatti tarkistaa AOYL 6:35.1 §:n 1–6 kohdissa edellytetyt hyväksynnit yhtiöjärjestyksestä rekisteröitäessä. Esimerkiksi pelkkään yhdenvertaisuusperiaatteeseen perustuvan suostumuksen puuttuminen ei estä rekisteröintiä, vaan mahdollinen loukkaus on ensin selvitettävä osakkaan nostamassa moiteoikeudenkäynnissä.<sup>421</sup>

<sup>407</sup> Jos kuitenkin yhtiövastikeperusteen jyvityksessä on kertaalleen otettu huomioon esimerkiksi huoneistojen erilaiset vedenkulutukset, erillisen vesivastikkeen käyttöönotto voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmallista (Furuhjelm ym. 2015b, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 462).

<sup>408</sup> HE 24/2009 vp, s. 146; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 166.

<sup>409</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 458–459.

<sup>410</sup> HE 216/1990 vp, s. 39; Jauhiainen ym. 2013, s. 460.

<sup>411</sup> HE 24/2009 vp, s. 146; KKO 2009:22; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 166. Sen sijaan liiketiloissa pinta-alaan perustuvaa vesimaksua ei kuitenkaan pidetä riittävän luotettavana arviona (ks. KKO 2009:22 (Ään.)).

<sup>412</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 460; KKO 2009:22.

<sup>413</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 148.

<sup>414</sup> HE 24/2009 vp, s. 146.

<sup>415</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 459.

<sup>416</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 147; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 148.

<sup>417</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 152.

<sup>418</sup> HE 24/2009 vp, s. 145. Ks. AOYL 6:28.1–2 § ja tämän tutkimuksen luku 6.2.4.

<sup>419</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 160.

<sup>420</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 464. Ks. Furuhjelm ym. 2015b, s. 160; KKO 2009:22.

<sup>421</sup> Furuhjelm ym. 2015b, s. 152; Jauhiainen ym. 2013, s. 443 alav. 199. Tällainen yhtiökokouspäätös on lisäksi mitätön vain ollessaan selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen (AOYL 23:2.1 §:n 3 kohta), joten muissa tapauksissa kanne on nostettava kolmen kuukauden määräajassa (AOYL 23:1.2 §).

## 7 Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta ja -perusteesta poikkeaminen

### 7.1 Huoneiston käytön estyminen

Osakkeenomistajan asemaan kuuluu vastikkeiden maksaminen asunto-osakeyhtiön kulujen kattamiseksi (AOYL 3:1 §) siitä riippumatta, käyttääkö tämä huoneistoa vai ei<sup>422</sup>. Yhtiövastikkeen suoritusvelvollisuutta on kuitenkin rajoitettava, mikäli osakkaan ei ole mahdollista hyödyntää huoneistoaan sen käyttötarkoitusta vastaavalla tavalla (AOYL 3:5 §). Pykälän sanamuodosta huolimatta säännöstä ei voi soveltaa silloin, kun huoneiston käyttämiseen kohdistuvan esteen poistaminen on osakkeenomistajan itsensä velvollisuus. Ratkaisevaa on siten se, onko huoneiston käytön estymisen syy osakkaan vai yhtiön vastuulla.<sup>423</sup> Tähän puolestaan vaikuttaa ainakin eräissä tilanteissa kunnossapitovastuun jako. Lain valmisteluaineiston mukaan taustalla voi olla tilan teknisen tuhoutumisen lisäksi muun muassa kosteus- ja homevaurio. Terveysviranomaiset määrittelevät viime kädessä sen, milloin huoneisto on käyttökelvoton.<sup>424</sup> Vähintäänkin riippumaton asiantuntija-arvio on tarpeen<sup>425</sup>. Vastikealennuksen myöntäminen ei edellytä koko huoneiston käytön estymistä. Säännöstä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa yhtiön kaikkien huoneistojen käyttö rajoittuu tavanomaisten kunnossapito- tai uudistushankkeiden yhteydessä.<sup>426</sup> Samoin yhtiövastiketta on maksettava normaalisti silloin, kun huoneisto on pätevästi otettu yhtiön hallintaan<sup>427</sup>.

Vastikealennus perustuu yhtiön säästöön käyttö- ja kunnossapitokuluissa (AOYL 3:5 §). Määrää alentavana tekijänä huomioon tulee ottaa arvioinnista aiheutuneet hallintokulut. Tämän vuoksi osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta ei tavallisesti rajoiteta, jos kyse on lyhytaikaisesta tai muutoin vain vähäisiä säästöjä aiheuttavasta käytön estymisestä. Käytännössä siis alennuksen myöntäminen jää poikkeukselliseksi toimenpiteeksi, joka voinee koskea lähinnä vesimaksuja tai muita asumisperusteisia erillisvastikkeita.<sup>428</sup> Säännöstä on oikeuskirjallisuudessa pidetty ongelmallisena niissä tapauksissa, joissa on kyse muusta kuin hyödykkeen kulutuksen mittarilukemasta tai arviosta. Vesimaksun lisäksi vähäistä alennusta voitaneen antaa kiinteistön laskeneiden siivoustarpeiden vuoksi. Muita säästömahdollisuuksia yhtiön hoitokuluissa on vaikea nähdä kokonaisuutenaan osakehuoneiston tyhjillään olon perusteella.<sup>429</sup> Laajat vahinkokorjaukset usein kasvattavat yhtiön menoja, jolloin myös kyseistä huoneistoa hallitsevan osakkaan euromääräinen maksuvelvollisuus lopulta lisääntyy huolimatta mahdollisesta vastikealennuksesta<sup>430</sup>, josta ei kuitenkaan ole kysymys silloin,

<sup>422</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 132. Ks. HE 24/2009 vp, s. 72.

<sup>423</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 161.

<sup>424</sup> HE 24/2009 vp, s. 75.

<sup>425</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 197.

<sup>426</sup> HE 24/2009 vp, s. 75–76.

<sup>427</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 297, joiden mukaan muunlainen tulkinta saattaisi johtaa siihen, että vaikeasti vuokrattavissa oleva sijoitushuoneisto jopa kannattaisi laiminlyöntejä tekemällä saattaa yhtiön hallintaan, jolloin vastikeriski siirtyisi yhtiölle ja siten muille osakkaille.

<sup>428</sup> HE 24/2009 vp, s. 75.

<sup>429</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 197.

<sup>430</sup> HE 24/2009 vp, s. 72; Jauhiainen ym. 2013, s. 132–133.

kun asunto-osakeyhtiö joutuu suorittamaan osakkeenomistajalle vahingonkorvausta esimerkiksi aiheuttoman viivytelynsä vuoksi<sup>431</sup>.

Osakkaalla saattaa olla vastikkeenmaksuvelvollisuus siitä huolimatta, että huoneistoa ei ole edes rakennettu valmiiksi<sup>432</sup>, sillä sitoumus ei kytkeydy osakehuoneiston hallintaan tai käyttöön. Toisinaan yhtiöjärjestykseen on siis merkitty tiloja, joita ei ole olemassa esimerkiksi kannattamattoman rakentamisen keskeyttämisen tai rakennusoikeuden tarkoituksellisen säästämisen vuoksi. Tyypillisesti rakentamattomia huoneistoja hallitsevat osakkeenomistajat eivät maksa vastiketta eivätkä hyödynnä osallistumis- ja äänioikeuttaan yhtiökokouksissa. Rakentamattomia tiloja ei ole mahdollista käyttää tai hoitaa, minkä vuoksi yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut ovat alhaisemmat verrattuna tilanteeseen, jossa kyseiset huoneistot olisivat tosiasiallisesti olemassa. Tämä tulee huomioida vastikealennuksen määrää harkittaessa. Vastikkeenmaksuvelvollisuuden tulee vastata niitä menoeriä, joiden aiheutumiseen rakentamattomat osakehuoneistot liittyvät. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi osuus yhtiön hallinnoimiskuluista ja maapohjan kiinteistöveroista.<sup>433</sup>

## **7.2 Kunnossapitohankkeet ja tavanomaiset uudistukset**

### **7.2.1 Yhtiölle tuleva säästö**

Jos osakkeenomistajan huoneistossa on aikaisemmin tehty sellainen kunnossapito- tai uudistustyö, joka vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia samanlaisen hankkeen yhteydessä, yhtiökokous päättää normaalilla enemmistöllä osakkaalta perittävän vastikkeen alentamisesta (AOYL 6:32.1 §). Yhtiölle tuleva säästö perustuu siis siihen, että työtä ei ole enää tarvetta toteuttaa kyseisessä osakehuoneistossa ollenkaan tai osittain<sup>434</sup>. Yhtiö voi eräissä tilanteissa teettää omalla kustannuksellaan myös osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvaan rakenteeseen kohdistuvan toimenpiteen (AOYL 4:1.2 §, 4:2.2–3 §). Koska VAOYL:ssa ei ollut nimenomaisia säännöksiä hyvityksestä, tilanne aiheutti erimielisyyksiä ja vähensi osakkaiden halukkuutta huolehtia huoneistojensa ajanmukaisuudesta ja kunnosta. Epäselvän oikeustilan riskinä muutostyötä tai korjausta suunnittelevan osakkeenomistajan näkökulmasta oli, että tämä joutuu maksamaan yhtiövastikkeen muodossa uudelleen toimenpiteestä, jonka on jo tehnyt omalla kustannuksellaan. Tällöin säästönä saatu hyöty jakaantuisi aiheettomasti kaikkien osakkaiden kesken.<sup>435</sup> Kyse olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesta toiminnasta<sup>436</sup>. Sama tulkinta on tehtävä, jos myönnetty vastikealennus on perusteettoman suuri tai jos hyvitystä ei anneta kaikille osakkeenomistajille samojen periaatteiden mukaan<sup>437</sup>.

<sup>431</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 198. Ks. HE 24/2009 vp, s. 76.

<sup>432</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 159, 199; Jauhiainen ym. 2013, s. 163. Toisaalta kun hallintaoikeuden kohteena olevaa huoneistoa ei ole osittain tai ollenkaan olemassa, maksuvelvollisuus on kyseenalaista. (Furuhielm ym. 2015a, s. 159; Jauhiainen ym. 2013, s. 164.)

<sup>433</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 159–160.

<sup>434</sup> HE 24/2009 vp, s. 135. Ks. HE 24/2009 vp, s. 133, jonka mukaan yhtiölle voi syntyä säästöä myös siitä, että osakas kieltäytyy kunnossapitovastuulleen kuuluvaan rakenteeseen tai muuhun huoneiston osaan kohdistuvasta työstä. Tällöin automaattista oikeutta vastikealennukseen ei kuitenkaan ole.

<sup>435</sup> HE 24/2009 vp, s. 136.

<sup>436</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 154; Vahtera 2010, s. 25.

<sup>437</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 65; Jauhiainen ym. 2013, s. 46, 420.

Koska momentissa ei ole yksityiskohtaisia säännöksiä kompensaation myöntämisestä eikä säästön laskukaavasta, yhtiöllä on varsin laaja harkintavalta asiassa<sup>438</sup>. Linjaukset onkin puntaroitava asunto-osakeyhtiölain säännösten muodostaman kokonaisuuden, yhtiökäytännön, yhtiöjärjestyksen sekä osakkaan ja yhtiön välisten sopimusten perusteella<sup>439</sup>. On tarkoituksenmukaista, että yhtiökokous päättää hyvityksen yleisistä periaatteista ja valtuuttaa hallituksen tekemään ratkaisut vastikealennuksen suuruudesta<sup>440</sup>. Käytännöllisyyden kannalta on myös perusteltua, että hallitus hyväksyy kompensaation enintään yhtiön säästön määrään asti silloin, kun osakas teettää työn. Tarkemmasta summasta sopiminen ei ole vielä tuolloin yleensä tarpeen.<sup>441</sup> Ennakoivastihan ei voida välttämättä tietää, milloin mahdollinen vastaava toimenpide teetetään yhtiön kustannuksella, eli missä elinkaaren vaiheessa aikaisempi asennus on hyvityshetkellä. Myös muut merkittävät olosuhteet voivat muuttua, jos esimerkiksi huoneisto vahingoittuu tai rakennusmääräyksiä päivitetään. Tämän vuoksi tulevan säästön luotettava arviointi huomattavan paljon etukäteen on jokseenkin mahdotonta.

Säännös on pakottava, joten yhtiökokous ei voi käyttää harkintavaltaansa siihen, myönnetäänkö hyvitystä vai ei, mikäli osakas pystyy osoittamaan yhtiölle tulevan säästön. Asunto-osakeyhtiön ei siten tarvitse oma-aloitteisesti ottaa selvää säästön määrästä tai ylipäättänsä mahdollisuudesta hyödyntää osakkaan aikaisemmin toteuttamaa työtä. Usein kuitenkin yhtiön suunnitteleman toimenpiteen suorittava urakoitsija soveltuu antamaan arvion.<sup>442</sup> Säästön määrittelyä voidaan pyytää myös muulta yhtiön käyttämältä asiantuntijalta, kuten rakennuttajakonsultilta<sup>443</sup>. AOYL:n valmisteluaineiston perusteella osakkeenomistajan on joka tapauksessa vaadittava hyvitystä niin ajoissa, että yhtiö kykenee ottamaan asian huomioon sopiessaan oman hankkeensa toteutuksesta urakoitsijan kanssa<sup>444</sup>. Oikeuskirjallisuudessa tätä ajoitusvaatimusta on täsmennetty. Aikaisemman työn hyödyntämismahdollisuuden pitäisi olla tiedossa jo suunnitteluvaiheessa<sup>445</sup>. Furuhielman ym. mukaan osakkaan tulisi olla yhteydessä hallitukseen tai isännöitsijään niin ajoissa, että yhtiön johto ehtii valmistella asian kunnossapito- tai uudistustyön rahoituksesta päättävää yhtiökokousta varten<sup>446</sup>.

Toisinaan yhtiön kunnossapitovastuun kannalta ei ole perusteltua hyväksyä osakkeenomistajan tekemää korjausta tai muutostyötä siitä kuluneen pitkän ajan, puutteellisen dokumentoinnin tai muun toteutustavan erityispiirteen vuoksi<sup>447</sup>. Hyvitykseen ei oikeuta esimerkiksi kylpyhuoneremontti, jos se ei täytä vedeneristysvaatimuksia tai asiasta ei saada riittävää selvitystä<sup>448</sup>. Myös olosuhteet, kuten rakennusmääräykset, voivat muuttua suhteellisen nopeasti. Tällöin yhtiö suorittaa työn kuten muissakin huoneistoissa, joten säästöä ja oikeutta vastikealennukseen ei synny. Joskus osakkaan aikaisemmin teettämät toimenpiteet aiheuttavat yhtiölle jopa ylimääräisiä kustannuksia. Esimerkiksi parvekelasitus voidaan joutua purkamaan ja asentamaan uudelleen lasitukseen yhdistetyn julkisivuremontin suorittamiseksi. Menettely vähentää mahdollista säästöä. Asian selvittelystä ja säästön huomioon ottamisesta

<sup>438</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 131; Jauhiainen ym. 2013, s. 420.

<sup>439</sup> HE 24/2009 vp, s. 139.

<sup>440</sup> Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 130.

<sup>441</sup> HE 24/2009 vp, s. 138–139.

<sup>442</sup> HE 24/2009 vp, s. 138.

<sup>443</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 132; Jauhiainen ym. 2013, s. 420.

<sup>444</sup> HE 24/2009 vp, s. 139.

<sup>445</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 129; Jauhiainen ym. 2013, s. 418.

<sup>446</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 129.

<sup>447</sup> HE 24/2009 vp, s. 138.

<sup>448</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 419. Ks. myös Furuhielm ym. 2015b, s. 130.

aiheutuneet menot sekä työn hyväksymisen vaikutus yhtiön kunnossapitokuluihin tulevaisuudessa alentavat niin ikään loppusummaa.<sup>449</sup> Yhtiölle saattaa aiheutua ylimääräisiä kustannuksia esimerkiksi sen vuoksi, että eri elinkaaren vaiheessa olevia ikkunoita täytyy huoltaa kalliina erillistyönä<sup>450</sup>. Siten arvoltaan vähäpätöisestä tai kauan aikaa sitten suoritetusta toimenpiteestä ei tavallisesti synny lainkaan säästöä yhtiölle<sup>451</sup>.

Vaativuutena ei ole, että työn olisi teettänyt tai tehnyt nykyinen osakkeenomistaja. Myös tämän edeltäjän toteuttama hanke tai huoneistoon jo rakennusvaiheessa valittu, yhtiön uusia suunnitelmia vastaava taso kuuluvat momentin soveltamisalaan.<sup>452</sup> Jauhiaisen ym. mukaan säännöksen tarkoituksen vuoksi olennaista on ainoastaan, että muu toimija kuin yhtiö on rahoittanut toimenpiteen. Varojen yksilöidymällä alkuperällä tai maksajan henkilöllisyydellä ei ole merkitystä yhtiön ja muiden osakkaiden näkökulmasta. Näin ollen myös kotivaikutusyhtiön tai muun osakkeenomistajan sopimuskumppanin rahoittaman hankkeen tulisi oikeuttaa hyvitykseen. Ainoastaan yhtiön varoilla, kuten vahinkokorjauksen yhteydessä tai vastikkeilla maksetulla kiinteistövakuutuskorvauksilla, ostettujen kunnossapitotoimenpiteiden ei katsottane vaikuttavan yhtiölle tulevan säästöön.<sup>453</sup> Hyvityksen arvioinnissa ei noteerata lainkaan osakkaan tai asunto-osakeyhtiön ulkopuolisen toimijan maksamaa työn hintaa<sup>454</sup>. Huomioon otetaan vain säästö yhtiön omissa kustannuksissa, joten kalliimmasta työmenetelmästä tai materiaalivalinnasta ei voi saada automaattisesti enempää vastikealennusta kuin yhtiön valitsemaa tasoa edustavasta toimenpiteestä<sup>455</sup>.

Vastikealennusta laskettaessa huomioidaan yhtiön saama säästö ja osakkeenomistajan vastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus siten, että hyvityksen enimmäismäärä on näistä kahdesta pienempi (AOYL 6:32.1 §). Tämä konkretisoituu niissä tilanteissa, joissa huoneistoon normaalisti kohdistuva kunnossapito- tai uudistuskustannus eli yhtiölle tulevan säästön maksimimäärä poikkeaa osakkaalle yhtiövastikeperusteen nojalla suoritettavaksi kuuluvasta summasta. Jos yhtiön teettämän työn hinta on suunnilleen sama jokaista huoneistoa kohden, mutta osakkeenomistajan maksuvelvollisuus on yhtiöjärjestyksen nojalla keskimääräistä suurempi, hän joutuu osallistumaan hankkeen rahoittamiseen siitä riippumatta, tarvitseeko huoneistossa tehdä mitään toimenpiteitä. Vastaavasti sellaisen osakkaan, jonka vastikevelvoitteet ovat keskitasoa alhaisemmat, saa hyvitystä enintään vastikeperusteen mukaisen maksuosuutensa verran. Merkitystä ei siis ole sillä, että yhtiölle tuleva säästö on tätä suurempi.<sup>456</sup> Käytännössä vastikealennus lasketaan siten, että arvioidusta säästöstä vähennetään työn elinkaaresta jo käytetty prosentuaalinen osuus. Myös hallinnolliset kulut ja erillistyönä

<sup>449</sup> HE 24/2009 vp, s. 138–139.

<sup>450</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 419. Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 130.

<sup>451</sup> HE 24/2009 vp, s. 138.

<sup>452</sup> HE 24/2009 vp, s. 135–136. Ks. myös HE 24/2009 vp, s. 139; Jauhiainen ym. 2013, s. 416–417. Tulkintaa voi pitää perusteltuna ainakin siksi, että tuleva osakas on saattanut ottaa huoneiston vallitsevan laatutason ja siitä todennäköisesti seuraavan oikeuden vastikealennukseen huomioon tarjoamassaan kauppahinnassa. Tällöin uusi osakkeenomistaja on jo maksanut työstä.

<sup>453</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 416–417, 417 alav. 186.

<sup>454</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 421. Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 131–132, joiden mukaan osakkeenomistajan valitsemilla materiaaleilla ei olisi merkitystä hyvityksen määräytymisessä. Tulkinnan on katsottava tarkoittavan nimenomaan kunnossapito- tai uudistustoimenpiteeseen käytetyn materiaalin hinnan suoraa vaikutusta vastikealennukseen. Osakkaan tekemät materiaalivalinnat voivat vaikuttaa välillisesti hyvitykseen monella tapaa. Esimerkiksi kylpyhuoneen muovimaton tekninen käyttöikä on lyhyempi kuin bitumilla tai massamaisella aineella vesieristetyn laatoituksen (Rakennustietosäätiö & LVI-Keskusliitto 2008, s. 11), mikä on otettava säästön määrittelyssä huomioon, jos työtä ylipäättänsä on mahdollista hyödyntää.

<sup>455</sup> HE 24/2009 vp, s. 139.

<sup>456</sup> HE 24/2009 vp, s. 138.



tehtävästä kunnossapidosta aiheutuvat ylimääräiset menot otetaan huomioon. Lopuksi saatua säästöä verrataan osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukaiseen maksuosuuteen hankkeesta ja määritellään hyvityksen suuruus valitsemalla näistä pienempi.<sup>457</sup>

## 7.2.2 Kustannusten tasajako

AOYL 6:32.2 §:ssä säädetään yhtiökokouksen mahdollisuudesta päättää määräenemmistöllä kaikkiin osakehuoneistoihin kohdistuvasta uudistuksesta ja kunnossapidosta aiheutuvien menojen jakamisesta tasan osakkaiden kesken<sup>458</sup>. Momentti ei ole pakottava muista AOYL 6:32.1–5 §:n määräyksistä poiketen, joten yhtiökokous voi vaihtoehtoisesti tehdä ratkaisun normaalilla enemmistöllä kustannusten jaosta yhtiövastikeperusteen mukaisesti. Kumpikaan rahoitustapa ei siis ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.<sup>459</sup> Tasajaon käyttäminen johtaa melkein aina suuria huoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden alenemiseen, kun taas pieniin osakehuoneistoihin kohdistuva vastikerasitus kasvaa<sup>460</sup>. Kookkaita huoneistoja hallitsevilla osakkailla on tavallisesti eniten äänivaltaa, mikä tekee määräenemmistön kannatuksen saavuttamisesta tasajaosta päätettäessä käytännössä mahdollista<sup>461</sup>. Säännöksessä uudistuksella tarkoitetaan ainoastaan AOYL 6:31.1–2 §:ssä määritellyä, kaikkien osakkeenomistajien rahoittamaa muutosta<sup>462</sup>, jonka tulee olla tavanomainen tai yhtiöjärjestyksen mukainen (AOYL 6:31.2 §:n 1–4 kohdat) sekä vastikevaikutuksiltaan kohutuullinen (AOYL 6:31.2 §). Jos uudistus ei täytä näitä vaatimuksia, päätöksentekoon ja kustannusjakoon sovelletaan AOYL 6:33.1–3 §:n säännöksiä<sup>463</sup>.

Tasajaon soveltaminen edellyttää, että hankkeen edut ja kustannukset ovat yhtä suuret jokaista huoneistoa kohden (AOYL 6:32.2 §). Tuleva hyöty määritellään osakehuoneiston arvonnousun perusteella<sup>464</sup>. Jos kunnossapito- tai uudistustyö tehdään esimerkiksi ainoastaan asuinhuoneistoissa sellaisessa yhtiössä, jossa on myös liiketiloja, edun määrä ei ole kaikilla huoneistolla identtinen. Tällöin kulujen kattamiseen ei voida käyttää tasajakoa.<sup>465</sup> Toimenpiteen aiheuttamilla kustannuksilla puolestaan tarkoitetaan kokonaismenoja. Säännös ei siten sovellu tilanteisiin, joissa hanke jaetaan keinotekoisesti osiin, jotta ainakin yhden sektorin aiheuttama kustannus saadaan yhtä suureksi jokaista huoneistoa kohden. Tällöin koko toimenpiteen yhteenlasketut kulut eivät ole todellisuudessa samansuuruiset.<sup>466</sup> Epäasiallinen menettely voinee konkretisoitua muun muassa silloin, kun kokonaiskustannuksista erotetaan projektin suunnittelusta aiheutuneet menot siten, että näistä jaetaan jokaiselle huoneistolle yhtä suuri osuus.

<sup>457</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 420–421. Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 132.

<sup>458</sup> Säännöksen sanamuodosta huolimatta ilman suostumuksia yhdenvertaisuuden loukkaamiseen kustannuksia ei voi jakaa tasan osakkeenomistajien kesken, jos näistä jokaisella ei ole osakeperusteisesti hallinnassaan samaa määrää osakehuoneistoja. Kyse onkin siis täsmällisemmin ilmaistuna huoneistokohtaisesta tasajaosta.

<sup>459</sup> Furuhielm ym. 2015a, s. 66; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 156. Ks. Vahtera 2010, s. 25. Poikkeamismahdollisuuden tavoitteena on helpottaa päätöksentekoa niissä tilanteissa, joissa selkeällä osake-enemmistöllä vastustetaan hankkeen rahoitusta normaalin vastikeperusteen mukaisesti (HE 24/2009 vp, s. 136).

<sup>460</sup> HE 24/2009 vp, s. 139.

<sup>461</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 132.

<sup>462</sup> HE 24/2009 vp, s. 135.

<sup>463</sup> Niin sanottua muuta uudistusta käsitellään tämän tutkimuksen luvussa 7.3.

<sup>464</sup> HE 24/2009 vp, s. 139.

<sup>465</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 135. Ks. myös Jauhiainen ym. 2013, s. 422.

<sup>466</sup> HE 24/2009 vp, s. 140.

Vaatus kunnossapito- tai uudistustoimenpiteen kohdistumisesta osakehuoneistoihin ka-ventaa säännöksen soveltamisalaa<sup>467</sup>. Käytännössä tasajako voi sopia esimerkiksi huoneis-tojen ulko-ovien ja ikkunoiden korjaukseen ja uusimiseen tai samankokoisten parvekkeiden jälkiasennukseen<sup>468</sup>. Ratkaisevaa on siten pääsääntöisesti rakenteiden sijainti vähintäänkin huoneistojen rajapinnoilla<sup>469</sup>. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että myös kaapelitelevisio-tai kiinteistölaajakaistaliittymän hankkiminen on mahdollista rahoittaa jakamalla kustannuk-set tasan osakkaiden kesken<sup>470</sup>. Huoneiston kohdalla tehtävää julkisivuremonttia ei puoles-taan yhtiökäytännössä ole pidetty huoneistoon kohdistuvana työnä<sup>471</sup>. Kustannusten tasaja-koa ei niin ikään voi käyttää esimerkiksi autokatospaikkojen rakentamiseen tai lämmitys-tolppien asentamiseen, vaikka niitä tulisi yksi jokaista huoneistoa kohden<sup>472</sup>. Samoin mene-tellään linjasaneerauksen yhteydessä ja suoritettaessa muita vastaavia toimenpiteitä, jotka tehdään edes osittain huoneistojen ulkopuolella<sup>473</sup>. Tasajaolla voidaan kuitenkin rahoittaa putkiremontin aikana vaihdettavat vesikalusteet sillä edellytyksellä, että niitä on yhtä monta jokaisessa huoneistossa<sup>474</sup>.

### 7.2.3 Hissin jälkiasennus

Hissin rakentaminen on sillä tavoin poikkeuksellinen uudistus, että sen tuottama arvonnousu korreloi selvästi ja ennakoitavasti osakehuoneiston sijaintikerroksen kanssa. Jotta osakkai-den yhdenvertainen kohtelu voisi ylipääntänsä toteutua, jokaiselle huoneistolle tulevan edun pitäisi vastata kustannusosuutta suunnilleen samassa suhteessa. Tämän takia ei olisi perus-teltua, että alimpien kerrosten osakkeenomistajat joutuisivat tekemään yhtä suuren inves-toinnin kuin ne, joiden osakehuoneistojen käytettävyys paranee ja arvo kohoaa hissin jälki-asennuksen vuoksi huomattavasti enemmän.<sup>475</sup> Ylimpien kerrosten arvonekehitys vaikuttaa jonkin verran korottavasti kauppahintoihin myös katutasossa sijaitsevista huoneistoista, vaikka niille hissi ei yleensä tuota välitöntä hyötyä<sup>476</sup>. Poikkeuksena tästä asunto-osakeyhti-öissä ovat esimerkiksi katutason liiketilat ja autotallit, joiden arvot määräytyvät yleensä nii-den käyttötarkoitusta vastaavien tilojen hintojen perusteella<sup>477</sup>. Toisaalta jos myös ylem-missä kerroksissa on tällaisia huoneistoja, joiden arvo nousee käytettävyyden parantumisen

<sup>467</sup> Vahtera 2010, s. 26.

<sup>468</sup> HE 24/2009 vp, s. 136, 140. Huoneistokohtaisten kustannusten identtisyys ei välttämättä aina toteudu ra-kenneosien yhteneväisestä koosta ja lukumäärästä huolimatta, jos rakenteiden kunnossa on tarvittaviin toimen-piteisiin vaikuttavia eroja. Vastaavasti siis erikokoistenkin kylpyhuoneiden tai ikkunoiden korjaaminen voisi teoriassa maksaa yhtä paljon, mikäli poikkeavuudet kunnossa kompensoivat neliömetrien välistä eroa.

<sup>469</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 133.

<sup>470</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 133; Jauhiainen ym. 2013, s. 422.

<sup>471</sup> HE 24/2009 vp, s. 140.

<sup>472</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 134. Toisaalta esimerkiksi autopaikat voivat kuulua osakehuoneistoihin yhtiöjär-jestyksen nojalla (Furuhejm ym. 2015a, s. 36; HE 24/2009 vp, s. 49; Jauhiainen ym. 2013, s. 18; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 38). Tällöin tasajaon käyttämiselle ei ole estettä, jos myös muut säännöksen edellytykset täyt-tyvät.

<sup>473</sup> HE 24/2009 vp, s. 140.

<sup>474</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 133–134; Jauhiainen ym. 2013, s. 423.

<sup>475</sup> HE 24/2009 vp, s. 136–137, 140. Hissin jälkiasennuksen aikaansaamat poikkeavuudet eri kerroksissa sijait-sevien osakehuoneistojen arvonnousussa voivat olla nelikerroksisessakin talossa jopa viisinkertaiset prosent-tiyksikköinä ilmaistuina. Jos kustannusjakoon käytetään normaalia yhtiövastikeperustetta, alimman kerroksen euromääräinen arvonekehitys saattaa jäädä rakentamiskustannusten vähentämisen jälkeen negatiiviseksi. Ks. esimerkkelaskelmasta tarkemmin HE 24/2009 vp, s. 137.

<sup>476</sup> HE 24/2009 vp, s. 137, 141.

<sup>477</sup> HE 23/2010 vp, s. 1; HE 24/2009 vp, s. 141.

vuoksi, hissien jälkiasennus korottaa muidenkin samaan tarkoitukseen varattujen tilojen hintoja<sup>478</sup>. Osakkaiden subjektiivisilla näkemyksillä uudistuksen vaikutuksesta huoneistojen käytettävyyteen tai muutoin arvoon ei ole merkitystä<sup>479</sup>.

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ollut erityissäännöksiä siitä, kuinka hissien jälkiasennuskustannukset jaetaan, vaikka normaalin yhtiövastikeperusteen noudattaminen tilanteessa olisi ainakin nykyisen tulkinnan mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista<sup>480</sup>. Kyse oli siis muodollisten päätöksentekovaatimusten ja osakkeenomistajien tasa-arvoisen kohtelun välisestä konfliktista, johon ei ollut lainsäädännössä varauduttu<sup>481</sup>. Tuolloin kurantissa oikeuskäytännössä punnittiin vastikesäännöksen (VAOYL 5.1 §) ja yhdenvertaisuusperiaatteen suhdetta silloin, kun ne ovat ristiriidassa keskenään. Edellä mainittua päädyttiin pitämään ensisijaisena eli jälkimmäisen syrjäyttävänä. Korkein oikeus nimittäin linjasi, että normaalista vastikeperusteesta poikkeavan kustannusjaon käyttämiseen hissien jälkiasennuksen yhteydessä vaadittiin kaikkien osakkaiden suostumus.<sup>482</sup> Saatavilla olevan KKO:n ratkaisutestin puutteellisuuden vuoksi jää tosin epäselväksi, miksi päätökseen olisi edellytetty aivan kaikkien osakkeenomistajien hyväksyntää. Oikeuskirjallisuuden mukaan muiden päätöksentekovaatimusten täyttymisen lisäksi oli riittävää, että suostumus vastikeperusteesta poikkeamiseen saatiin niiltä osakkailta, joiden maksuvelvollisuus olisi kasvanut menettelyn seurauksena<sup>483</sup>.

Toisaalta hissien jälkiasennuksesta vähintään neljäkerroksisissa rakennuksissa voitiin päättää ennen nykyisen asunto-osakeyhtiölain säätämistä normaalilla yhtiökokouksenemmistöllä ilman osakkeenomistajien suostumuksia yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen, jos kustannukset jaettiin vastikeperustetta noudattaen. Myös enemmistön kannatuksen hankkiminen tällaisen hissipäätöksen taakse osoittautui yhtiökäytännössä ongelmalliseksi.<sup>484</sup> Kysehän saattoi olla muun muassa kerrosten lukumäärästä ja kunkin kerroksen huoneistojen yhtiövastikeperusteiden summasta riippuen ratkaisusta, joka loukkasi yleisen oikeustajun mukaista yhdenvertaisuutta koskien niitä osakkaita, jotka omistivat jopa yli puolet yhtiökokouksessa ääniä tuottavista osakkeista. Lisäksi on mahdollista, että ainakin jotkut ylimpien kerrosten huoneistoja hallitsevista osakkeenomistajista vastustivat hanketta yksinkertaisesti

<sup>478</sup> YmVM 10/2009, s. 18. Myös sisäänkäyntikerroksen huoneistojen käytettävyys voi kohentua hissien rakentamisen seurauksena, jos esimerkiksi ullakolla on yhteisiä sauna- tai varastotiloja. Tämän vaikutus arvonnudistukseen on kuitenkin varsin vähäinen. (HE 24/2009 vp, s. 141.)

<sup>479</sup> HE 24/2009 vp, s. 136.

<sup>480</sup> HE 24/2009 vp, s. 136; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 157. Ks. myös HE 24/2009 vp, s. 140. Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa ei nimenomaisesti säädetty yhdenvertaisuusperiaatteesta, mutta VAOYL 46 §:n nojalla oli kiellettyä tehdä sellaista yhtiökokouspäätöstä, joka oli omiaan tuottamaan epäoikeutettua etua osakkaan tai yhtiön kustannuksella jollekin toiselle, kuten osakkeenomistajalle.

<sup>481</sup> HE 24/2009 vp, s. 17–18.

<sup>482</sup> KKO 1966–II–1. Päätöksessä hissien rakentamista tosin edellytettiin jo alkuperäisissä rakennuspiirustuksissa, mikä lienee poikkeuksellista hissien jälkiasennuksen yhteydessä. Erityispiirteestä huolimatta oikeuskirjallisuudessa katsottiin, että ratkaisua sovelletaan myös sellaisissa vähintään nelikerroksisissa taloissa, joissa hissien rakentaminen ei ollut yhtiöjärjestyksen, rakennuspiirustuksien tai muun alkuperäisen suunnitelman mukaista. Hissiä pidettiin riittävän korkeissa kerrostaloissa tavanomaisena uudistuksena, ja siten yhtiön kaikkien osakkaiden tuli osallistua rahoitukseen normaalin vastikeperusteen mukaisesti. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 65; Kyläkalio ym. 2003, s. 584–585).

<sup>483</sup> Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 65; Vahtera 2010, s. 26. Tiukennetun päätöksentekovaatimuksen taustalla saattoi olla myös yhtiöjärjestysmääräys. Tällöin muihin asunto-osakeyhtiöihin ei olisi ollut yleistettävissä käsitystä yksimielisyyden edellyttämisestä. Käytännössä se kuitenkin vaikeutti päätöksentekoa ja hissihankkeiden toteutumista, mikä oli ristiriidassa väestön ikääntymiseen liittyvien esteettömyystavoitteiden kanssa (HE 24/2009 vp, s. 137).

<sup>484</sup> Arjasmaa & Kuhanen 2001, s. 65–66.

vastikkeen korotustarpeen vuoksi. Hissin vaikutus osakehuoneistojen arvon kehitykseen ei välttämättä ollut VAOYL:n aikana yhtä hyvin tiedossa kuin nykyään, joten hissien jälkiasennus ehdotusta saattoivat vastustaa myös ne osakkaat, joiden näkökulmasta hanke olisi tarkoittanut maksettavaksi tulevaan vastike-erään nähden huomattavan suuren edun saamista.

Nykyinen oikeustila osakkeenomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta hissien jälkiasennuksen rahoituksessa on entistä selkeämpi<sup>485</sup>, vaikka kustannusjaon laskeminen onkin aikaisempaa monimutkaisempaa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää normaalilla enemmistöllä hissien jälkiasennuskustannusten jakoperiaatteesta siten, että yhtiövastikeperuste kerrotaan osakehuoneiston kerroksella. Jälkimmäinen määrittää puolen kerroksen tarkkuudella vastaamaan sitä huoneiston sisäänkäyntiä lähimpänä olevaa tasoa, johon hissi saapuu. Jos pysähdyspaikkoja ei ole ollenkaan osakehuoneiston kohdalla, vaan tästä yhtä kaukana sijaitsevilla välitasanteilla, näistä ylempää pidetään osakehuoneiston kerroksena. (AOYL 6:32.3 §). Valinta perustuu siihen, että hissien käyttäjät todennäköisesti jäävät pois huoneiston yläpuolisella tasolla<sup>486</sup>. Rapun pääsisäänkäyntiä lähimpänä oleva hissien lähtötason sijainti eli porrashuoneen sisäänkäynnin kerros ratkaisee, minkä järjestysluvun osakehuoneiston kerros saa (AOYL 6:32.3 §).

Yhtiökäytännössä pääoven eli porrashuoneen sisäänkäynnin kerroksen määrittely on koettu hankalana ja epäselvyyksiä aiheuttavana seikkana<sup>487</sup>. Jos pääsisäänkäynnin kerros arvioidaan väärin, myös hissien jälkiasennuskustannukset jakautuvat virheellisesti osakkaille<sup>488</sup>. Asunto-osakelaissa ei ole säädetty, mitä pääsisäänkäynnillä tarkoitetaan, joten kysymys on ratkaistava tapauskohtaisesti. Mikäli porrashuoneessa on useita sisäänkäyntejä, yleensä näistä pidetään ensisijaisena sitä, joka on katutasolta saavuttaessa alun perin rakennuspiirustuksissa merkitty pääsisäänkäynniksi. Sen sijainti ei voine muuttua hissien jälkiasennussäännösten soveltamisen kannalta, vaikka talon asukkaat siirtyisivät käyttämään enemmän taka-ovea muun muassa jäteaseman paikan vaihtamisen tai muun olosuhdemuutoksen vuoksi.<sup>489</sup> Pääsisäänkäynniksi ei niin ikään katsota esimerkiksi kellarikerroksen sisäänkäyntiä, vaikka sen kautta pääsisi tulevalle hissille vähäisemmin askelmin kuin varsinaiselta pääovelta. Kuitenkin kellarikerros voi olla porrashuoneen sisäänkäynnin kerros, jos hissi ei pysähdy pääoven tasossa ja kellariin on siitä lyhyempi välimatka kuin pääsisäänkäynnin yläpuoliseen hissien pysähtymistasoon.<sup>490</sup>

On tärkeää ymmärtää, että säännöksen mukaisen osakehuoneiston kerroksen – eli hissiker-toimen – määrittelyssä ei ole kyse vain etäisyyksistä eikä välttämättä lainkaan siitä, miten yhtiössä kerrokset on numeroitu. Huoneiston hissikerroin lasketaan siten, että porrashuoneen sisäänkäynnin hissikertoimeen lisätään kyseisen tason etäisyys osakehuoneiston kerrokseen.

<sup>485</sup> HE 24/2009 vp, s. 137.

<sup>486</sup> YmVM 10/2009, s. 17. Perustelua voidaan pitää hiukan puutteellisena, koska on myös varsin oletettavaa, että huoneistosta poistuttaessa hissien käyttäjät valitsevat alapuolisen pysähtymistason, jonne ei tarvitse nousta portaikkoo pitkin. Siten osakkaat luultavasti suosisivat kumpaakin hissitasoa yhtä paljon. Toisaalta hissien sijasta käytettäneen kokonaan portaita useammin alas- kuin ylöspäin mentäessä. Tämän vuoksi huoneiston yläpuolisen hissien saapumistasoon hyödyntämismäärä nousee jonkin verran korkeammaksi kuin alapuolisen kerroksen, mikä tekee AOYL:ssä esitetystä määritelmästä oikeudenmukaisen.

<sup>487</sup> Tervonen 2014a, s. 44, 49.

<sup>488</sup> Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 3–4.

<sup>489</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 426–427.

<sup>490</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 135.

Edellinen saa aina arvon yksi riippumatta siitä, sijaitseeko pääovea lähinnä oleva hissien lähtötaso kellarissa, katutasossa vai sen yläpuolella<sup>491</sup>. Etäisyys tarkoittaa lattiatasojen pystysuoraa välimatkaa toisiinsa nähden<sup>492</sup>. Osakehuoneiston kerroksen järjestysnumero on siis poikkeuksetta vähintään yksi, vaikka huoneisto sijaitisi pääsisäänkäynnin kanssa yhdenmuukaisesti niin sanotussa pohjakerroksessa ja siten etäisyys porrashuoneen sisäänkäynnin kerrokseen olisi nolla kerrosta. Vastaavasti alin huoneistokerros ei ole aina ensimmäinen kerros hissikerrointa määriteltäessä. Koska kyse on numeron yksi ja etäisyyden summasta, negatiiviset luvut eivät voi tulla koskaan kyseeseen riippumatta siitä, sijaitseeko osakehuoneisto porrashuoneen sisäänkäynnin ala- vai yläpuolella. Useampikin kerros voi saada saman hissikertoimen.<sup>493</sup> Hissikertoimien määrittelyn havainnollistuksia on esitetty tämän tutkimuksen liitteen 1 kuvassa 8.

Oikeuskirjallisuudessa ja lainvalmisteluaineistossa on muodostettu erityyppisiä laskentaratkaisuja kerros- tai huoneistokohtaisen kustannusosuuden selvittämiseksi hissien jälkiasennushankkeissa<sup>494</sup>. Käsillä olevan diplomityön liitteessä 2 mallinetaan rahoitusvastuiden jakautumista erilaisissa kerrostaloissa. Laskemistavan käyttökelpoisuus kuitenkin vaihtelee esimerkiksi sen perusteella, ovatko jokaisen kerroksen yhteenlasketut, jälkiasennuksessa mak-suvelvollisten osakkaiden vastikeperusteet samansuuruiset. Yksinkertaisinta lienee käyttää oikeusministeriön ja ympäristöministeriön ylläpitämää Hissilaskuri-verkkopalvelua<sup>495</sup>. Laskennan voi myös suorittaa jokaisen huoneiston kohdalla manuaalisesti erikseen ympäristöministeriön yleisen ohjeistuksen mukaisesti, joka on esitetty kuvassa 7. Kaava soveltuu sellaisiinkin rakennuksiin ja porrashuoneisiin, joissa kerrosten tai porrashuoneiden yhteenlasketut vastikeperusteet poikkeavat toisistaan<sup>496</sup>.

*”Kunkin osakehuoneiston osalta lasketaan säännöksen mukaisella hissikertoimella kerrottu vastikeperuste (esim. huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä), näin saadut tulot lasketaan yhteen ja summalla jaetaan hissien jälkiasennuskustannukset. Saatu jako-osa kertaa säännöksen mukainen hissikerroin kertaa yhtiövastikeperuste osoittaa kunkin huoneiston maksettavaksi tulevan osuuden hissien jälkiasennuksen kustannuksista.”*

**Kuva 7. Laskusääntö osakehuoneistokohtaisen hissien jälkiasennuskustannuksen muodostamiseksi.** (YmVM 10/2009, s. 18. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 425; Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 2, 4, jotka huomauttavat, että kokonaiskustannuksista tulee vähentää mahdollinen hissiavustus ja toisaalta sisällyttää niihin suunnittelukustannukset.)

<sup>491</sup> Ks. HE 24/2009 vp, s. 424; Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 4.

<sup>492</sup> YmVM 10/2009, s. 18.

<sup>493</sup> Ks. HE 24/2009 vp, s. 424, jonka mukaan esimerkiksi ullakolla sijaitsevan asuinhuoneiston hissikerroin on sama kuin alemmassa kerroksessa, jos tämä on hissien korkein pysähdystaso. Vastaavasti niissä tilanteissa, joissa hissi lähtee vasta katutason yläpuolisesta kerroksesta, tämä on hissikertoimeltaan identtinen pohjakerroksessa sijaitsevan asuinhuoneiston kanssa. Saman hissikertoimen saavat muun muassa myös sellaiset porrashuoneen sisäänkäyntikerroksesta yhtä kaukana ala- ja yläpuolella sijaitsevat osakehuoneistokerrokset, joista molempiin on suoraan pääsy hissillä.

<sup>494</sup> Ks. Furuholm ym. 2015b, s. 136–138, 140–141; HE 24/2009 vp, s. 141, 424; Jauhiainen ym. 2013, s. 425–426; YmVM 10/2009, s. 18.

<sup>495</sup> Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2017. Laskuri on saatavissa osoitteesta <https://hissilaskuri.fi>.

<sup>496</sup> YmVM 10/2009, s. 18.

Kuvan 7 laskukaava on esitetty matemaattisen funktion muodossa muutamane täsmennyksiin ja esimerkitapauksineen tämän tutkimuksen liitteessä 3. Useassa kerroksessa sijaitsevan osakehuoneiston eri tasojen maksuosuudet voidaan joutua laskemaan eri hissikertomilla, jos jokaisesta kerroksesta on sisäänkäynti porrashuoneeseen<sup>497</sup>. Yhtiöjärjestyksen nojalla huoneistoon saattaa kuulua myös esimerkiksi kellarissa tai ullakolla sijaitseva työ- tai varastotila. Jos osakas on velvollinen suorittamaan tästä vastiketta siten, että maksuperuste on erotettavissa varsinaisesta osakehuoneistosta, tilalle kohdistetaan oma rahoitusosuus hissien jälkiasennuskustannuksista. Sen sijaan huomioon ei kulujaossa oteta muutoin kuin osakeperusteisesti yhtiön hallinnassa olevia tiloja. Vaikka näihinkin kohdistuvien maksuosuuksien määrittelyssä käytetään normaaliin tapaan hissikerrointa, yhtiölle tulevat kustannukset katetaan pelkkien yhtiövastikeperusteiden mukaisessa suhteessa kaikilta osakkeenomistajilta kerättävillä vastikkeilla.<sup>498</sup>

Koska säännöksen soveltamisalaan kuuluu AOYL 6:32.3 §:n nojalla nimenomaan hissien jälkiasennus, porrashuoneen tulee olla entuudestaan hissien<sup>499</sup>. Siten vanhan hissien uusimisesta ja kunnossapidosta aiheutuneet kustannukset jaetaan normaalin yhtiövastikeperusteen mukaisesti<sup>500</sup>. Tästä huolimatta kerrosten välitasanteille pysähtyvän hissien muuttaminen sellaiseksi, jonka saapumistasot sijaitsevat kerrosten kohdalla, saattaisi olla momentissa tarkoitettu hissiuudistus. Muutos kuitenkin voi hyödyttää ensimmäistä kerrosta lukuun ottamatta kaikkia huoneistoja yhtä paljon, minkä vuoksi vastikeperusteesta poikkeaminen ei liene oikeutettua muissa kuin pohjakerroksen osakehuoneistoissa.<sup>501</sup> Jälkiasennetun hissien kunnossapitokuluja ei puolestaan ole yleensä tarkoituksenmukaista kohdentaa vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla, koska jyvityksen vaikutus maksuvelvollisuuteen jäisi hallinnollisten kustannusten jälkeen vähäiseksi<sup>502</sup>. Jauhiainen ym. suosittelevat tekemään jälkiasennuspäätöksen yhteydessä ratkaisun hissien kunnossapitokulujen jakamisesta, joka on mahdollista toteuttaa kerrosjyvitystäkin noudattaen<sup>503</sup>.

Mikäli kerrostalon porrashuoneessa on sellaisia tiettyyn käyttötarkoitukseen yhtiöjärjestyksessä varattuja huoneistoja, joille uudistus ei tuota etua, hissien jälkiasennuskustannukset jaetaan vain muita huoneistoja hallitsevien, hankkeessa maksuvelvollisten osakkaiden kesken kerrosjyvitystä käyttäen. Päätökseen vaaditaan normaalin enemmistön kannatuksen lisäksi yli puolet rahoitukseen osallistuvien osakkeenomistajien annetuista äänistä. (AOYL 6:32.4 §). Maksuvapautuksen edellytyksenä on siis, että hissistä ei tule huoneistolle hyötyä edes arvonnousun muodossa. Kyse voi siten olla esimerkiksi autotalleista tai ainoastaan pääsisäänkäynnin tasossa sijaitsevista liikehuoneistoista asunto-osakeyhtiössä.<sup>504</sup> Vastaavalla tavalla tulkitaan hissien käyttöhyötyä vaille jääviä asuntoja tai varastoja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jos ylemmissä kerroksissa ei ole asuinhuoneistoja tai säilytystiloja. Samassa kerroksessa sijaitsevia muita, ylempien kerrosten tilojen käyttötarkoituksen mukaisia

<sup>497</sup> HE 24/2009 vp, s. 141; YmVM 10/2009, s. 18. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 429. Vrt. Furuhielm ym. 2015b, s. 136.

<sup>498</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 428–429.

<sup>499</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 425; Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 1.

<sup>500</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 135; Jauhiainen ym. 2013, s. 425; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 158.

<sup>501</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 425; Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 1.

<sup>502</sup> HE 24/2009 vp, s. 137, 141; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 158. Lisäksi säästöt porrashuoneen siivouskustannuksissa saattavat vastata hissien huoltokuluja (HE 24/2009 vp, s. 141; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 158). Myös portaikon tekninen käyttöikä pitenee vähäisemmän kulutuksen seurauksena, mikä vähentää porrashuoneen kunnossapitotarvetta.

<sup>503</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 430.

<sup>504</sup> HE 23/2010 vp, s. 2; HE 24/2009 vp, s. 141; YmVM 7/2010, s. 2.

huoneistoja ei vapauteta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta, vaikka niihin olisi oma sisäänkäynti suoraan kadulta.<sup>505</sup>

Jos hissin jälkiasennuskulut on tarkoitus jakaa kerrosjyvityksestä poikkeavalla tavalla, vaaditaan enemmistöpäätöksen ohella AOYL 6:28.1–2 §:n mukaiset suostumukset yhdenvertaisuuden loukkaamiseen niiltä osakkailta, joiden maksuosuus kasvaa päätöksen seurauksena<sup>506</sup>. Myöhemmin toteutettavaa hissin jälkiasennusta koskeva varaus on mahdollista lisätä yhtiöjärjestykseen määräenemmistöpäätöksellä. Lisäksi sovelletaan mainittuun uudistukseen liittyviä AOYL 6:32.3–4 §:n säännöksiä. (AOYL 6:34.1–2 §). Mikäli hissin jälkiasennuskustannusten jakamiseen varaudutaan normaalin yhtiövastikeperusteen mukaisessa suhteessa, yhtiöjärjestyksen muutospäätökseenkin on saatava hyväksynät niiltä osakkeenomistajilta, joiden kustannuksella annetaan epäoikeutettua etua muille<sup>507</sup>. Yhtiöjärjestyksen muuttamista käsitellään tämän diplomityön luvussa 6.5 ja suostumusta yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen luvussa 6.2.4.

## 7.2.4 Hissin jälkiasennus osaan porrashuoneista tai rakennuksista

Hissi voidaan jälkiasentaa vain joihinkin porrashuoneisiin tai rakennuksiin esimerkiksi siksi, että muihin on jo aikaisemmin rakennettu kyseinen laite tai sen jälkiasennus ei ole teknisistä syistä mahdollista<sup>508</sup>. Tietyt raput tai talot saattavat myös olla alle kolmekerroksisia, jollaisissa hissi ei ole tavanomaisena pidettävä uudistus<sup>509</sup>. Jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista, kustannukset jaetaan ainoastaan niiden osakkaiden kesken, joiden huoneistoihin uudistus liittyy. Samoin menetellään silloin, kun yhtiössä on kerrostalon lisäksi muita osakehuoneistoja käsittäviä rakennuksia, kuten rivitaloja. (AOYL 6:32.4 §). Kyse voi olla myös asuintalon yhteydessä sijaitsevasta liikehuoneistojen siipirakennuksesta<sup>510</sup>. Hankkeen ulkopuolisilta osakkeenomistajilta ei olisi perusteita kerätä vastikkeitä hissin rakentamiseksi<sup>511</sup>. Maksuosuuksien määrittely osallistujien kesken tapahtuu AOYL 6:32.3 §:n mukaista kerrosjyvitystä käyttäen (AOYL 6:32.4 §).

Päätökseen vaaditaan yhtiökokouksen normaalin enemmistökannatuksen lisäksi yli puolet annetuista äänistä niiltä osakkailta, joiden huoneistoihin uudistus liittyy (AOYL 6:32.4 §). Asunto-osakeyhtiölain esitöiden mukaan säännöstä ei ole tarkoitettu käytettäväksi vaihteelliseen hissin jälkiasennukseen sellaisessa yhtiössä, jossa on enemmän kuin yksi kerrostalo<sup>512</sup>. Oikeuskirjallisuudessa on arveltu, että soveltamisalaan saattaisi kuitenkin kuulua yhden kerrostalon uudistuksesta päättäminen siten, että jokaisen porrashuoneen osakkeenomistajat maksavat vain oman hissinsä, vaikka muutos toteutettaisiin lopulta kaikkiin rappuihin. Päätökset tehtäisiin tällöin erikseen jokaiseen porrashuoneeseen. Menettely mahdollistaisi hissin rakentamisen sellaisiin taloihin, joissa on kerrosmäärältään vaihtelevia porrashuoneita ja joissa osakseenemmistöä ei muuten saada hankkeen taakse.<sup>513</sup>

<sup>505</sup> HE 23/2010 vp, s. 2. Ks. YmVM 10/2009, s. 18.

<sup>506</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 425.

<sup>507</sup> HE 24/2009 vp, s. 144.

<sup>508</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 138–139.

<sup>509</sup> Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 1.

<sup>510</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 139; Jauhiainen ym. 2013, s. 430.

<sup>511</sup> HE 24/2009 vp, s. 141.

<sup>512</sup> HE 24/2009 vp, s. 142.

<sup>513</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 159–160.

## 7.2.5 Vain tietyille huoneistoille etua tuottava uudistus

Jos muutostöiden kohdistuu vain tiettyihin osakehuoneistoihin ja hyödyttää ainoastaan näitä tiloja, hankkeen rahoittamiseksi ei peritä vastiketta muita huoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta (AOYL 6:32.5 §). Koska tällaisen uudistuksen tuottama etu eli huoneiston arvonnousu koskee vain eräitä osakkeita, olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista periä yhtiövastiketta myös niiltä osakkailta, joita hanke ei hyödytä<sup>514</sup>. Määräys kustannusten jakotavasta on käytännössä pakottava<sup>515</sup>. Säännöksestä voidaan AOYL 6:28.1 §:n nojalla poiketa, mikäli suostumus yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamatta jättämiseen on saatu kaikilta niiltä osakkeenomistajilta, joiden kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan. Tämä lienee kuitenkin varsin harvinaista. Momentissa tarkoitettu uudistus käsittää ainoastaan AOYL 6:31.1–2 §:n mukaisen muutoksen<sup>516</sup>, jonka tulee olla joko tavanomainen tai yhtiöjärjestysmääräyksiä vastaava (AOYL 6:31.2 §:n 1–4 kohdat) sekä vastikevaikutuksiltaan kohtuullinen (AOYL 6:31.2 §). Jos uudistus ei täytä näitä edellytyksiä, päätöksentekoon ja kustannusjakoon sovelletaan AOYL 6:33.1 §:n ja 6:33.3 §:n säännöksiä. Samoin menetellään silloin, kun hanke rajoittaa muiden osakkaiden mahdollisuutta toteuttaa vastaavanlainen uudistus myöhemmin<sup>517</sup> eli kun kyse on AOYL 6:33.2 §:ssä kuvatusta tilanteesta.

Yhtiökokous tekee päätöksen normaalilla enemmistöllä, jonka lisäksi edellytetään yli puolta annetuista äänistä niiltä osakkeenomistajilta, joiden huoneistoihin töiden kohdistuu (AOYL 6:32.5 §). Lisävaatimuksella varmistetaan, että myös uudistuksen maksajien äänienemmistö yhtiökokouksessa kannattaa hanketta<sup>518</sup>. Yhden äänestyskerran perusteella voidaan laskea molempien ääniedellytysten täyttyminen<sup>519</sup>. Momentin soveltamisalaan kuuluvat siis tavanomaiset uudistukset, kuten kylpyhuoneiden, saunojen ja parvekkeiden rakentaminen vain osaan huoneistoja. Ainoastaan tiettyihin tiloihin kohdistuva muutostyö voi tulla kyseeseen edellä mainitulla tavalla esimerkiksi yhtiössä, jossa hankkeen ulkopuolelle jäävät osakehuoneistot ovat käyttötarkoitukseltaan liiketiloja tai autotalleja.<sup>520</sup> Vastaavasti parvekkeet saatetaan jälkiasentaa vain pihanpuoleisiin tai suuriin asuntoihin<sup>521</sup>. Asunto-osakeyhtiöön voi myös kuulua sekä rivitalo- että kerrostalohuoneistoja, joista ainoastaan toisiin uudistus toteutetaan<sup>522</sup>.

Asunto-osakeyhtiölain valmisteluaineiston mukaan vähäiset uudistukset, kuten ovipuhelien asennus muihin kuin erillisen sisäänkäynnin käsittäviin huoneistoihin, eivät vaikuta

<sup>514</sup> HE 24/2009 vp, s. 138, 142; Jauhiainen ym. 2013, s. 431; Sillanpää & Vahtera 2011, s. 160. Ks. myös Furuhielm ym. 2015b, s. 143.

<sup>515</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 143.

<sup>516</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 141; HE 24/2009 vp, s. 135.

<sup>517</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 433. Tällaisiin niin sanottuihin muihin uudistuksiin perehdytään tarkemmin tämän diplomityön luvussa 7.3.

<sup>518</sup> HE 24/2009 vp, s. 137, 142.

<sup>519</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 143.

<sup>520</sup> HE 24/2009 vp, s. 138, 142. Hallituksen esityksessä säännöksen soveltamisen edellytyksenä oli lisäksi, että uudistuksen ulkopuolelle jäävä huoneisto sijaitsee toisessa rakennuksessa tai on käyttötarkoitukseltaan erilainen kuin ne tilat, joihin uudistus kohdistuu. Momenttia oli tarkoitettu soveltaa myös hissien jälkiasennukseen edellä mainituin edellytyksin. (HE 23/2010 vp, s. 1; HE 24/2009 vp, s. 141–142, 322). Lopulliseen asunto-osakeyhtiölain 6:32.5 §:ään sijainti- ja käyttötarkoituksivaatimusta ei ole sisällytetty toisin kuin vastaavaan hissipykälään (AOYL 6:32.4 §). Alun perin ehdotetun säännöksen perusteella esimerkiksi ensimmäisen kerroksen liikehuoneistoa hallitsevaa osakasta ei olisi missään tapauksessa voitu vapauttaa maksuvelvollisuudesta hissien jälkiasennuksessa, koska se ei ole osakehuoneistoihin kohdistuva uudistus (HE 23/2010 vp, s. 2).

<sup>521</sup> Ks. Furuhielm ym. 2015b, s. 142; YmVM 10/2009, s. 19.

<sup>522</sup> Furuhielm ym. 2015b, s. 142.



käytännössä ollenkaan arvonmuodostukseen<sup>523</sup>. Jauhiainen ym. huomauttavat, että ovipuהלinjärjestelmää, joka toteutetaan osittain huoneiston ulkopuolella, ei edes voida pitää siihen kohdistuvana uudistuksena<sup>524</sup>. Maksuvapautusten myöntäminen ei ole yhtiön taloudenkaan kannalta hallinnollisten kulujen vuoksi perusteltua niissä tilanteissa, joissa hankkeen kokonauskustannukset huoneistoa kohden ovat hyvin alhaiset<sup>525</sup>. Osakkaiden on myös siedettävä kohtuullisessa määrin saavutetun hyödyn ja maksuosuuden välistä epätasapainoa. Siten säännöstä ei tarvitse noudattaa aivan pienimpien toimenpiteiden yhteydessä.<sup>526</sup> Toisinaan vain tiettyihin huoneistoihin kohdistuva muutos, kuten parvekelasituksen asentaminen, saat-  
taa tuottaa muillekin tiloille välillistä etua esimerkiksi alentuneiden käyttö- ja kunnossapito-  
kustannusten muodossa. Myös tällöin kaikki osakkeenomistajat maksavat normaalein perus-  
tein yhtiövastiketta uudistuksen rahoittamiseksi.<sup>527</sup>

Säännöksen soveltamisalaan eivät niin ikään sisälly yhtiön kunnossapitovastuun alaiset työt, vaikka ne tuottaisivat etua vain niille huoneistoille, joihin saneeraukset kohdistuvat. Tämä perustuu siihen, että osakkaat ovat voineet varautua yhtiölle kuuluvien, välttämättömien kor-  
jaus- tai uusimiskustannusten rahoittamiseen normaalilla vastikeperusteella.<sup>528</sup> Siten myös autotallien hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat joutuvat osallistumaan esimerkiksi putkiremontista aiheutuviin menoihin<sup>529</sup> siitä riippumatta, onko tilassa viemäriä tai vesipis-  
tettä. Kunnossapidoksi tulkitaan alkuperäisestäkin poikkeava uusi asennus, mikäli se vastaa muuttuneita viranomaismääräyksiä tai kustannuksiltaan aikaisemman kaltaista vaihtoehtoa taikka on kaikkien osakkaiden edun mukainen, kun huomioon otetaan yhtiön kunnossapito-  
vastuu<sup>530</sup>. Näin ollen laitteen tai rakenteen uusiminen on yleensä katsottava kunnossapi-  
doksi<sup>531</sup>.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty hiukan toisistaan poikkeavia näkökantoja sen suhteen, onko parvekkeiden laajentaminen myös parvekelasituksen asentamiseen kytkettynä momen-  
tissa tarkoitettu uudistus. Tästä on Jauhiaisen ym. mukaan kyse, ellei alkuperäisiä parvek-  
keitä jouduta purkamaan esimerkiksi rakennusvirheen vuoksi. Lisäksi tällöin rakennuskus-  
tannusten täytyy olla kokonaismäärältään alhaisemmat kuin tulevat säästöt kunnossapi-  
dossa.<sup>532</sup> Kuhanen ym. puolestaan arvelevat, että parvekkeiden laajentamisessa ei ole kyse  
säännöksessä tarkoitetusta tilanteesta lasituksen asentamiseen yhdistettynä, jos toimenpiteet  
ovat kokonaisuutena yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisia<sup>533</sup>. Edellytyksenä  
ei siten välttämättä olisi parvekkeiden huono kunto. Lasitettu, laajennettu parveke toki suo-  
jaa sen kohdalla olevaa julkisivurakennetta säärasitukselta suuremmalta pinta-alalta ja mah-  
dollisesti alentaa lämmityskustannuksia enemmän kuin pienempi lasitettu parveke. Vaikut-  
taa kuitenkin varsin epävarmalta, voiko parvekkeiden laajentaminen yhdistettynä lasitustyö-

<sup>523</sup> HE 24/2009 vp, s. 142.

<sup>524</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 432.

<sup>525</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 161.

<sup>526</sup> HE 24/2009 vp, s. 142.

<sup>527</sup> KKO 2005:83.

<sup>528</sup> HE 24/2009 vp, s. 142. Yhtiön kunnossapitovastuuseen lukeutuu myös huoneistojen sisäosien korjaus esi-  
merkiksi putkiremontin tai muun yhtiön velvollisuuksiin kuuluvan toimenpiteen yhteydessä (ks. AOYL 4:2.2  
§).

<sup>529</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 142.

<sup>530</sup> YmVM 10/2009, s. 19. Ks. HE 24/2009 vp, s. 77. Ks. Furuhejm ym. 2015a, s. 57.

<sup>531</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 400, 433.

<sup>532</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 431, 431–432 alav. 194.

<sup>533</sup> Furuhejm ym. 2015b, s. 142.

hön tuottaa yhtiölle edes pitkällä aikavälillä säästöjä purku- ja rakennuskustannuksia enempää, mikäli alkuperäisten parvekkeiden purkaminen tai merkittävä korjaaminen ei olisi joka tapauksessa ollut välttämätöntä.<sup>534</sup>

### 7.3 Muut uudistukset

AOYL 6:33.1–3 §:ssä määrätään sellaisista uudistuksista, joista yhtiölle aiheutuvien kustannusten kattamiseen osallistuvat vain hankkeeseen suostuneet osakkaat ja heidän seuraajansa yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisessa suhteessa (AOYL 6:33.3 §). Osakkaan suostumuksella tarkoitetaan päätöksen hyväksymistä yhtiökokouksessa, ennen sitä tai sen jälkeen<sup>535</sup>. Suostumusta ei käytännössä voi peruuttaa<sup>536</sup>. Säännöksen soveltamisalaan ei kuulu osakkaiden oma uudistus, jonka suorittamiselle yhtiö on vain antanut luvan<sup>537</sup>. Tämä perustuu siihen, että AOYL 3:2.1 §:n mukaan yhtiövastikkeella on mahdollista kattaa vain yhtiölle kuuluvat menot. Hankkeen kustannukset sisältävät sen toteuttamisesta aiheutuneiden menojen lisäksi uudistuksen kunnossapito- ja käyttökulut, mikä on tarkoituksenmukaista todeta päätöksen yhteydessä<sup>538</sup>. Samoin arvioitavaksi tulee, olisiko yhtiöjärjestykseen syytä lisätä määräys uudistusta koskevasta kunnossapitovastuusta ja vastikeperusteesta<sup>539</sup>. Usein hankkeen osallistujilta peritään tapauskohtaisesti nimettyä erillisvastiketta<sup>540</sup>.

Säännöksessä on kyse ensinnäkin tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, josta yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä. Tällaisesta muutoksesta on mahdollista päättää normaalilla enemmistöllä yhtiökokouksessa. (AOYL 6:33.1 §). Edellytys perustuu tahdonvaltaiseen uudistukseen osallistumiseen ja siten vapaaehtoiseen vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Muu-

<sup>534</sup> Laskelmissa päädyttäneen väärään johtopäätökseen, jos kokonaiskustannuksista ei vähennetä alkuperäisten parvekkeiden mahdollisen kunnossapitotarpeen osuutta, koska sen ei edellytetä tuottavan säästöjä yhtiölle tai nostavan muillakaan tavoin kaikkien huoneistojen arvoa. Teoreettisiin kunnossapitokuluihin pitäisi lukea vaihtoehtoinen toimenpide, joka on korjausta vaativilla parvekkeilla joko alkuperäisten rakenteiden saneeraus tai purkaminen ja uudelleen rakentaminen samankokoisina. Kun edullisempi vaihtoehto välttämättömistä korjauskustannuksista vähennetään koko projektin hinnasta, jäljelle jää laajennus- ja lasitusuudistuksen osuus, jota voidaan verrata muutoksesta tulevien säästöjen suuruuteen. Tällöinkin tosin ongelmana on määritellä, tuottaisiko pelkkä lasitusinvestointi ilman laajennusta kuitenkin suhteellisesti suurimmat säästöt kokonaiskustannuksiin nähden. Jos vaihtoehtojen kunnossapitomenojen vähentämisen jälkeen jäljelle jäävät yhtiön reaaliasäästöt alenevat parvekelasitukseen yhdistetyn laajennuksen vuoksi, sillä annetaan periaatteessa epäoikeutettua etua parvekkeellisia huoneistoja hallitseville osakkaille. Toisinaan olennaisen parvekeuudistuksen vaikutus rakennuksen julkisivuun ja yleisilmeeseen voinee tosin nostaa myös yhtiön koko osakekannan arvoa muutonkin kuin välillisesti säästöjen, eli käytännössä edullisempien asumiskustannusten, muodossa.

<sup>535</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 434, 436.

<sup>536</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 146.

<sup>537</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 145. Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 434.

<sup>538</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 435, 437. Ks. HE 24/2009 vp, s. 143.

<sup>539</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 435, 437.

<sup>540</sup> Furuholm ym. 2015b, s. 146. Tällainen lienee esimerkiksi erillinen hissivastike jälkiasennettaessa hissi alle kolmikerroksiseen rakennukseen tai porrashuoneeseen (ks. epätavanomaisesta hissiuudistuksesta Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 1). AOYL 6:32.3–4 §:ssä määrättyjen hissien jälkiasennussäännösten soveltamisalaan kuuluvat vain AOYL 6:31.1–2 §:n mukaiset tavanomaiset uudistukset (HE 24/2009 vp, s. 135). Ks. uuden erillisvastikkeen maksuperusteen lisäämisestä yhtiöjärjestykseen tämän tutkimuksen luvut 6.5.1 ja 6.5.3.

tostoimenpiteen ulkopuolelle jättäytyneiden osakkeenomistajien ei näin ollen tarvitse maksaa hankkeesta.<sup>541</sup> Yhtiökokouksen määräenemmistöllä voidaan puolestaan sallia yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttäminen vain joitain osakkaita hyödyttävään uudistukseen (AOYL 6:33.2 §), kuten autotallien tai varastojen rakentamiseen ainoastaan joidenkin huoneistojen yhteyteen<sup>542</sup>. Säännöksen soveltamisalaan sisältyvät myös esimerkiksi yhtiön kaapelikanavien tai muiden rakenteiden hyödyntäminen ainoastaan eräille osakkaille etua tuottaviin laitteistoasennuksiin, lukuun ottamatta hissien jälkiasennusta<sup>543</sup>. Määräenemmistövaatimuskin koskee vain sellaista uudistusta, johon ei ole varauduttu yhtiöjärjestyksessä<sup>544</sup>. Furuhielmin ym. mukaan yhtiökokouksen lisäksi pelkän hallituksen toimivalta voisi riittää asiasta päättämiseen<sup>545</sup>. Ratkaisu ei saa kuitenkaan loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta (AOYL 6:33.2 §).

Päätöksenteossa ja uudistuksen toteuttamisessa on siis aina noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että muutoksen ulkopuolelle jättäytyneillä osakkailla on mahdollisuus myöhemmin liittyä uudistuksen tai sitä vastaavan järjestelyn käyttäjiksi. Kulut eivät saa muodostua alkuperäistä merkittävästi suuremmiksi.<sup>546</sup> Huomioon ei kuitenkaan oteta yleisen kustannustason muuttumista<sup>547</sup>. Esimerkiksi autokatospaikkojen rakentaminen vain eräiden huoneistojen yhteyteen loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta, mikäli vastaavia pysäköintitiloja ei voida myöhemmin toteuttaa lisää ollenkaan tai suurin piirtein samoin kuluerin<sup>548</sup>. Näin ollen muun muassa jäljellä olevan rakennusoikeuden määrä vaikuttaa siihen, voidaanko uudistusta ylipäättänsä hyväksyä<sup>549</sup>. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaatteesta on mahdollista poiketa siitä kärsivien osakkeenomistajien suostumuksilla (AOYL 6:28.1–2 §).

---

<sup>541</sup> HE 24/2009 vp, s. 143.

<sup>542</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 436.

<sup>543</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 436. Ks. Furuhielmin ym. 2015b, s. 145.

<sup>544</sup> HE 24/2009 vp, s. 142–143.

<sup>545</sup> Furuhielmin ym. 2015b, s. 145. Kirjoittajat perustavat näkemyksensä AOYL:n säännöksiin hallituksen ja yhtiökokouksen toimivallasta niihin kuitenkin tarkemmin viittamatta. Kyseessä täytynee tällöin olla pienehkö ja tavanomainen toimenpide, joka ei ole AOYL 7:2.2 §:n kanssa ristiriidassa.

<sup>546</sup> HE 24/2009 vp, s. 143.

<sup>547</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 435, 436.

<sup>548</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, s. 161–162.

<sup>549</sup> Jauhiainen ym. 2013, s. 436.

## 8 Johtopäätökset ja yhteenveto

Tämän oikeusdogmaattisen eli lainopillisen diplomityön tavoitteena oli selvittää, minkälainen on ajankohtaisesti osakkeenomistajan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiössä. Kyse on siis osakkaan ja yhtiön välisestä suhteesta. Tutkimuskysymyksen tarkastelumenetelmä oli käytännössä tulkita ja systematisoida voimassa olevaa asunto-osakeyhtiöoikeudellista lainsäädäntöä. Tutkimusmateriaalina hyödynnettiin soveltuvin osin myös muita säädöksiä, lainvalmisteluaineistoa, oikeuskirjallisuutta, tuomioistuinratkaisuja ja muun muassa oikeusministeriön teettämiä selvityksiä. Asunto-osakeyhtiöt ovat Suomessa merkittävässä asemassa niin varallisuusoikeudellisesta näkökulmasta kuin asumisenkin kannalta: niissä sijaitsee lähes kolmannes maan vakinaisista asunnoista. Vuonna 2010 voimaan astuneen uuden asunto-osakeyhtiölain yhtenä keskeisenä tavoitteena on entisestään edistää asunto-osakeyhtiöasumista maassamme, ottaen huomioon ikääntyvän väestön kasvavat esteettömyystarpeet. Lakimuutos on myös rakenteellinen, koska ajantasainen asunto-osakeyhtiölainsäädäntö on eriytetty osakeyhtiölaista lähes täysin. Käytännössä nykyinen oikeustila eroaa olennaisesti vanhasta asunto-osakeyhtiölaista esimerkiksi yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta ja -perustetta koskevien poikkeussäännösten osalta.

Osakkaiden välistä yhdenvertaisuutta siis tulkitaan paikoitellen eri tavalla kuin aikaisemmin, mikä on merkittävä parannus osakkeenomistajien asemaan. Koska osakkaiden ja asunto-osakeyhtiöiden välisissä erimielisyyksissä on usein kysymys vastikkeenmaksuvelvollisuudesta ja yhdenvertaisuusperiaatteesta, tutkimuksen tekemiselle aiheesta voidaan perustellusti katsoa olleen tarvetta riitaisuuksien välttämiseksi. Oikeutensa ja velvollisuutensa tuntevalla osakkeenomistajalla on myös paremmat mahdollisuudet käyttää vaikutusvaltaansa asunto-osakeyhtiön ylimmässä päättävässä elimessä, yhtiökokouksessa. Samoin yhtiön johto eli hallitus ja isännöitsijä voivat hyödyntää tämän tutkimuksen tuloksia toiminnassaan asunto-osakeyhtiön ja siten osakkaidenkin edun ajamiseksi.

Asunto-osakeyhtiön keskeisimmät toimintaperiaatteet koskevat osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, enemmistövaltaa ja tahdonvaltaisuutta. Tämä kolminaisuus kiteytyy siihen, että lähtökohtaisesti päätökset tehdään normaalin enemmistön kannatuksella, huomioiden myös vähemmistöön jäävien osakkaiden asema ja lainsäädännön lisäksi yhtiöjärjestyksmääräysten tuottamat erityiset osakeoikeudet. Pääsäännöstä on yhtiöjärjestyksissä ja asunto-osakeyhtiölaissa käytännössä tiukennuksia, kuten määräenemmistövaatimus tai tiettyjen osakkeenomistajien suostumus. Lisäksi pakottavien säännösten vastaista normia ei voida ottaa yhtiöjärjestykseen, johon sisältyvät muodollisesti pätevätkin määräykset saattavat toisinaan tulla kohtuullistettaviksi. Esimerkiksi tavanomaiseen elämään kuuluvia asioita ei voida yleensä rajoittaa, jos toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa yhtiölle tai osakkaille. On silti tärkeää ymmärtää, että yksittäisen pakottavan säännöksen vastainen yhtiöjärjestyksmääräys on mahdollisesti sallittu, jos poikkeamisessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, kuten suostumusten hankkimista osakkeenomistajien välisen yhdenvertaisuuden loukkaamiseen.

Yhdenvertaisuusperiaatteessa on kyse siitä, ettei asunto-osakeyhtiön tai sen osakkaan kustannuksella saa antaa kenellekään epäoikeutettua etua. Tällaista hyötyä punnitaan lähinnä osakehuoneistojen arvonnousun perusteella eikä esimerkiksi osakkeenomistajien yksilöllisiin tarpeisiin nojautuen. Toisaalta jos jokainen saa etua tavanomaisesta uudistushankkeesta maksuosuuttaan enemmän, vaikkakin eri suhteissa vastikevelvoitteisiin nähden, päätös ei ole

välttämättä yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Sama koskee vähäisiä yhdenvertaisuuden loukkauksia. Yhtiön suorittamassa kunnossapidossa ei puolestaan edellytetä, että toimenpiteet hyödyttäisivät poikkeuksetta kaikkia osakkeenomistajia. Asunto-osakeyhtiön on joka tapauksessa kohdeltava tasapuolisesti osakkaita, jos nämä eivät ole antaneet suostumusta yhdenvertaisuutensa loukkaamiseen, mikä ilmentää sopimusvapauden merkitystä. Yhtiö ei voi muutoin esimerkiksi kieltäytyä suorittamasta kaikilta osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla rahoitettavaa uudistusta joissakin huoneistoissa. Ilmiselvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen yhtiökokouksen tai hallituksen päätös on mitätön, mikäli asianmukaiset suostumukset puuttuvat.

Osakkaan asemaan asunto-osakeyhtiössä sisältyy velvollisuus maksaa yhtiön menojen kattamiseksi vastiketta niiden perusteiden mukaisesti, joista määrätään yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiölain nojalla osakkeenomistajan ei voida näin ollen edellyttää suorittavan muita kuin yhtiöjärjestykseen perustuvia maksuja. Asunto-osakkeiden yhteisomistajien vastuu on yhtiön näkökulmasta jakamaton. Yhtiövastike ei ole vuokran kaltainen korvaus huoneiston hallinta- ja käyttöoikeudesta. Vaikka vastiketta ei ole pakko periä, harva yhtiö kykenee muilla tavoin kattamaan toiminnastaan aiheutuneita kuluja. Perittävä määrä tulee joka tapauksessa mitoittaa yhtiön ajankohtaisten menojen sekä kohtuullisessa määrin ennakoitujen kunnossapito- ja uudistuskustannusten kompensoimiseksi. Käytännössä tämä tapahtuu laatimalla riittävän tarkasti yksilöity talousarvio, joka ei kuitenkaan suunnitelmalla ole ehdottoman sitova. Yllättävien menoerien vuoksi ylittynyttä budjettia voidaan paikata permällä ylimääräisiä yhtiövastikkeita. Mikäli osakkeenomistajilta kerätään etukäteen rahoitusta tulevana tilikautena toteutettavia hankkeita varten, yhtiön kannattaa hyödyntää asuintalovarausta tai toissijaisesti vastikkeiden ennakkorahastointia. Näin menetellen ylijäämää ei tulkita aiheutta veronalaiseksi tilikauden voitoksi.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta vastikkeenmaksuvelvollisuus on aina kulloisellakin osakkaalla. Osakkeiden omistusoikeuden luovutushetki on siis kriittinen ajankohta vastuun aktualisoitumisessa. Asunnon kaupassa osapuolten välisten taloudellisten sitoumusten jakautuminen on lähtökohtaisesti tästä poikkeava: myyjä huolehtii yhtiövastikkeista ja niihin rinnastettavista maksuista huoneiston hallinnan siirtymiseen asti, jollei muuta ole sovittu. Osakkeiden omistusoikeuden siirtyminen sidotaan tavallisesti kauppahinnan maksuajankohtaan, joten osakas ei välttämättä vaihdu samaan aikaan kun huoneiston hallinta luovutetaan. Yhtiö siis perii erääntyviä vastikkeita osakkeenomistajalta, joka voi puolestaan velkoa niitä tarvittaessa omalta sopimusosapuoleltaan esimerkiksi kaupanvastuuseen tai vuokrasopimukseen vedoten. Asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa tai osakeannin yhteydessä osakkaan velvollisuus suorittaa vastiketta alkaa pääsääntöisesti osakkeen rekisteröinnistä.

Yhtiövastikkeen laiminlyöntitilanteissa on otettava huomioon velan vanhentumista koskeva lainsäädäntö. Jos saatavan vanhentumista ei katkaista edes vapaamuotoisesti, oikeus vastikerästien perimiseen päättyy kolmen vuoden kuluttua eräpäivästä. Katkaisutoimista huolimatta velka vanhenee lopullisesti viimeistään 20 vuoden kuluttua tästä, jolloin saatavat jäävät yhtiön tappioiksi ja siten muiden osakkeenomistajien kustannettaviksi. Asunto-osakeyhtiö voi periä vastikesaataviaan niin sanottuja yleisiä perintäkeinoja käyttäen riippumatta siitä, onko huoneisto otettu tai tarkoitus ottaa yhtiön hallintaan. Aluksi ja ylipäättänsä vähäisissä maksulaiminlyönneissä on tavallista turvautua vain vapaamuotoiseen velkomiseen, kuten maksumuistutusten lähettämiseen. Kuluttajasaatavaa koskevia säännöksiä ei sovelleta yhtiövastikkeeseen, joten esimerkiksi perintäkulujen enimmäismääriä ei ole yksilöidysti ra-

joitettu. Oikeudellisessa perinnässä on puolestaan kyse velkomuskanteen nostamisesta käräjäoikeudessa. Saatu maksutuomio voidaan tarvittaessa panna täytäntöön ulosottomenettelyä käyttäen.

Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on muita perintätapoja tehokkaampi. Enintään kolme vuotta kestävä pakkokeino ei kuitenkaan sovellu aivan vähäisiin rikkomuksiin eikä yhtiövastikkeen lisäksi sellaisiin muihin maksuihin, joita ei ole yhtiöjärjestyksessä rinnastettu vastikkeeseen. Hallintaanottopäätös edellyttää yhtä hallituksen antamaa kirjallista varoitusta osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle asukkaalle. Jos laiminlyöntiä ei oikaista viivytyksettä, yhtiökokous voi tehdä päätöksen pakkokeinon käyttämisestä. Vastikevelan takaisinmaksulla ei ole asiassa merkitystä, jos samanaikaisesti jätetään myöhemmin erääntyneitä saatavia suorittamatta. Hallintaanottopäätös on annettava tiedoksi osakkaan lisäksi vuokralaiselle ja muulle asukkaalle. Vasta päätöksenteon jälkeen tapahtuva oikaisu ei estä täytäntöönpanoa. Jos huoneiston hallinnan luovutus ei onnistu vapaaehtoisesti, yhtiön on mahdollista hakea häätötuomiota. Kun huoneisto on saatu tyhjäksi, hallitus huolehtii sopivan vuokralaisen hankkimisesta. Käyvällä vuokralla katetaan hallintaanotosta ja mahdollisesta huoneiston korjaustarpeesta aiheutuneet kustannukset sekä maksamatta jätetyt ja erääntyvät vastikkeet.

Uusi osakkeenomistaja on yhteisvastuussa edeltäjänsä kanssa tämän laiminlyömistä vastikkeista sekä niihin yhtiöjärjestyksessä rinnastetuista muista maksuista. Kollektiivisen vastuun enimmäismäärä sen sijaan lasketaan summaamalla vain suoritettavaksi kuuluneet yhtiövastikkeet omistusoikeuden siirtymiskuukauden lisäksi viideltä sitä välittömästi edeltävältä kuukaudelta. Sillä ei ole merkitystä, onko entinen osakas laiminlyönyt juuri tänä aikana erääntyneet maksuvelvoitteet tai edes omistanut asunto-osakkeita puolta vuotta. Epäselvää kuitenkin on, tulkitaanko aikaisemman osakkaan omaan yhteisvastuuseen perustuvat velat edelleen yhtiövastikkeiksi maksimimääriä laskettaessa tai ylipäänsä. Toisaalta kollektiivinen vastuu voinee jakautua useamman kuin kahden osakkeenomistajan kesken enimmäissummien asettamissa rajoissa. Lopputulokseen tällä ei kaikissa tapauksissa tosin ole vaikutusta, jos kronologisesti viimeisimmän osakasedeltäjän yhteisvastuuseen perustuvat velat tulkitaan laiminlyödyiksi yhtiövastikkeiksi eikä jaettuun velkavastuuseen pohjautuviksi muiksi saataviksi. Asunto-osakkeen ostajan on suositeltavaa aina vaatia mahdollisimman tuoretta isännöitsijäntodistusta ennen kaupantekoa. Näin menetellen uusi osakkeenomistaja vapautuu pääsääntöisesti yhteisvastuusta niiden vanhojen maksurästien osalta, joita ei mainita todistuksessa ja jotka ovat erääntyneet ennen sen päiväystä.

Vastikkeilla voidaan kattaa ensinnäkin asunto-osakeyhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta sekä rakennuksen ja kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta. Sama koskee uudistuksia, kuten lisärakentamista, perusparannuksia ja lisäalueen hankkimista. Myös lämmityksen, veden ja muiden hyödykkeiden yhteishankintakustannukset rahoitetaan yhtiövastikkeella. Vielä voidaan mainita muut yhtiölle kuuluvat velvoitteet, joita ovat lähinnä verot, pakolliset vakuutusmaksut, oikeudenkäyntikulut ja vahingonkorvaukset. Eräissä poikkeustapauksissa, kuten tavanomaisen tason ylittävissä uudistuksissa, yhtiövastiketta saa lähtökohtaisesti periä vain hankkeeseen osallistuneilta osakkeenomistajilta ja näiden seuraajilta. Tämä on usein tarkoituksenmukaista toteuttaa erillisvastikkeella. Maksulaiminlyöntitilanteissa vastikesäännöksiä on mahdollista soveltaa myös vapaaehtoisin, sopimusperusteisiin lisämaksuvelvoitteisiin, jos asiasta on yksilöidysti määrätty yhtiö-

järjestyksessä. Kyse on tällöin käyttökorvauksista, kuten autopaikka- tai talosaunamaksuista, ja huoneistokohtaisten hyödykkeiden yhteishankinnasta, josta esimerkkinä voidaan mainita liesien uusiminen.

Asunto-osakeyhtiötä velvoittavien kustannuslajien luokittelulla on eräissä tapauksissa käytännön merkitystä. Ensinnäkin uudistusten ja kunnossapitotoimien päätöksentekoodellytykset ovat osittain erilaiset. Toiseksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä eri menoerille toisistaan poikkeavat maksuperusteet tai rajata tietyn vastikelajin maksuvelvollisuus koskemaan vain eräitä osakkaita. Näin menetellen on mahdollista tavoitella oikeudenmukaista kustannusjakoa. Yhtiössä saattaa olla käytössä esimerkiksi hoitovastike, vesimaksu ja muita erillistä vastikkeita sekä pääomavastike. Jälkimmäinen on lähtökohtaisesti tarkoitettu pitkävaikutteisten menojen kattamiseksi. Nämä pohjautuvat kiinteistön hankintaan ja rakentamiseen, peruskorjauksiin ja uudistuksiin. Toisaalta yhtiöjärjestyksessä voidaan säätää, että pääomavastikkeella rahoitetaan kaikki yhtiön lainat, joihin voivat ainakin nimenomaisesti määrätynä kuulua myös velkaannutetun hoitotalouden tasapainottamiseksi otetut luotot. Kustannusten rahoitustapa saattaa siis toisinaan vaikuttaa jopa osakkaiden keskinäisiin vastikesuhteisiin, jos käytössä on eri maksuperusteita. Joka tapauksessa pääomavastikeperusteen on oltava yhdenmukainen sen kustannusjaon kanssa, jota sovelletaan yhtiölainan kertaluonteiseen takaisinmaksumahdollisuuteen.

Yhtiöjärjestyksessä on aina määrättävä yhtiövastikkeen maksuperusteesta, josta on pääteltävissä vastikevelvoitteiden jakautuminen osakkaiden kesken. Yhtiökokous voi siis päättää maksuperusteesta vain muuttamalla yhtiöjärjестystä. Tämä on käytännössä harvinaista, koska muutokseen edellytetään yleensä määräenemmistön kannatuksen lisäksi hyväksyntää kaikilta niiltä osakkeenomistajilta, joiden maksutaakka kasvaisi. Jos vesivastikkeen perusteeksi yhtiöjärjestykseen vaihdetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva, todellinen vedenkulutus, suostumuksia ei tarvita ja normaali enemmistöpäätös poikkeuksellisesti riittää. Tyypillisesti asunto-osakeyhtiössä peritään vain yhtä vastiketta, jonka perusteena on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään merkitty pinta-ala. Hoitovastikkeen lisäksi usein käytössä on myös pääomavastike ja vesimaksu. Erilaisia menoja varten voidaan soveltaa toisistaan poikkeavia maksuperusteita, kuten huoneiston kokoa, osakemäärää tai jonkin hyödykkeen – kuten veden, sähkön ja lämmön – todellista tai luotettavasti arvioitua kuluusta. Esimerkiksi asuinhuoneistoissa vesivastikkeen yleinen maksuperuste on asukasmäärä. Vastikeperusteen määrittelyssä voidaan käyttää tarvittaessa jyvitystä joko kätkeytyksi tai avoimesti. Liiketoista suoritetaan monesti korkeampaa hoitovastiketta kuin asunnoista.

Vastikkeeseen vaikuttava päätöksenteko ei luonnollisesti rajoitu vain yhtiövastikkeen euro määrän osoittamiseen. Olennaisia ovat myös yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka koskevat esimerkiksi vastikkeen maksuperustetta ja -velvollisuutta sekä uudistukseen varautumista. Samoin on suhtauduttava muun muassa kunnossapito- ja uudistushankkeiden toteuttamis- ja rahoittamispäätöksiin, joiden tekeminen ja toisaalta laiminlyöntikin ovat merkityksellisiä talousarviota laadittaessa ja yhtiövastikkeen korotustarvetta harkittaessa. Yhtiön sisäinen toimivalta on jakautunut siten, että yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, laajakantoisista ja vaikutuksiltaan olennaisista uudistuksista ja kunnossapitohankkeista sekä yleensä vastikkeen suuruudesta yhtiöjärjestyksen nojalla. Hallitus valmistelee päätösehdotukset sekä määrää usein itsenäisesti vastikkeen maksutavasta, vähäisistä tai erityisen kiireellisistä toimenpiteistä, ylimääräisten yhtiövastikkeiden perimisestä yhtiökokouksen val-

tuutuksella sekä joidenkin erillisvastikkeiden, kuten vesimaksun, euromääristä. Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä ei saa ikinä tehdä ilman suostumuksia niiltä osakkeenomistajilta, joiden kustannuksella annetaan epäoikeutettua etua muulle henkilölle.

Jokainen osake – tai harvemmin yhtiöjärjestyksen nojalla osakeryhmä – tuottaa aina yhden äänen yhtiökokouksessa kuitenkin siten, että osakkaan äänen enimmäissumma on viidenes kokouksessa edustetuista osakkeista. Äänileikkurista voidaan poiketa yhtiöjärjestysmääräyksellä. Myös esteellisyys rajoittaa osakkeenomistajan äänestysoikeutta, jos kaikki eivät ole jäävejä. Enemmistöpäätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, vaikka yhtiökokouksessa olisi läsnä vain yksi osakas, jollei yhtiöjärjestyksessä ole kiristetty päätöksentekovaatimuksia. Määräenemmistön kannatusta puolestaan edellytetään yhtiöjärjestyksen muuttamiseen lukuun ottamatta vesivastikkeen mittarilukemaperusteeseen siirtymistä, uudistus- ja kunnossapitokustannusten tasajakoon sekä uudistukseen, jossa yhtiön tiloja käytetään vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävällä tavalla. Määräenemmistöpäätös tarkoittaa sitä, että ehdotusta on kannattanut vähintään 2/3 sekä yhtiökokouksessa annetuista äänistä että siellä edustetuista osakkeista, jollei yhtiöjärjestyksessä ole säädetty tiukemmista edellytyksistä. Käytännössä siis päätöksen syntymisen voi toisinaan pelkällä läsnäolollaan estää jopa yksikin osakas, vaikka tämä ei edes äänestäisi.

Uudistuksen ja kunnossapitopäätöksen vaikutusten olennaisuudessa on kyse siitä, kuinka paljon toimenpide vaikuttaa huoneiston käyttöön ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuuksiin. Koska kunnossapito on jo lähtökohtaisesti välttämätöntä, sitä eivät koske uudistuksen tavoin nimenomaiset erityissäännökset tavanomaisuudesta, yhtiöjärjestyksen mukaisuudesta ja vastikevelvollisuuksien kohtuullisuudesta. Jälkimmäinen tarkoittaa lähinnä maksuajan pituutta eli yhtiövastikkeen kuukausittaisen korotustarpeen määrää. Tavanomaisuus puolestaan merkitsee sitä, että muutostoimenpide vastaa yleisiä asumisvaatimuksia tai yhteishankinnan rahoittaminen vastikkeella on ajankohtaisesti tyypillistä. Tällaisia uudistuksia ovat muun muassa hissin jälkiasennus, parvekkeiden lasittaminen ja nykyaikaisten tietoliikenneyhteyksien hankinta. Erilaisten päätöksentekoodellytysten vuoksi on tärkeää erottaa kunnossapito ja uudistus toisistaan. Edelliseksi katsotaan tietyissä tilanteissa laitteiden ja rakenteiden uusiminenkin alkuperäisistä poikkeaviksi. Uudistuksiin voidaan myös varautua yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää siis yhtiökokouksen määräenemmistön kannatusta. Siten vaatimus koskee vastikkeenmaksuperusteesta päättämistä, joka voi käytännössä olla poistotoimenpide, vaihdos tai lisäys. Samoin menetellään muutoksissa, jotka kohdistuvat yhtiövastikkeen suuruuden ja maksutavan määräämisen toimivaltaan. Normaali enemmistöpäätös kuitenkin lähtökohtaisesti riittää, jos vesivastikkeen perusteeksi vaihdetaan luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan osakkaan suostumus, mikäli tämän maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan suurenee vastikeperusteesta tai muusta maksuperusteesta päätettäessä. Osakkeenomistajan hyväksyntää ei poikkeuksellisesti tarvita, kun hyödykettä koskevan vastikkeen perusteeksi otetaan luotettavasti mitattu tai arvioitu todellinen kulutus, kuten asukasmäärään pohjautuva vesimaksu. Mitatusta vedenkulutuksesta siirtyminen henkilölukuperusteiseen vesimaksuun edellyttää kuitenkin niiden osakkaiden suostumuksia, joiden maksuvelvollisuudet kasvavat. Suostumuksen vaatiminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi saattaa perustua myös yhtiöjärjestysmääräykseen, yhdenvertaisuusperiaatteeseen tai muuhun lainkohtaan.



Jos yhtiöjärjestykseen lisätään esimerkiksi hissien jälkiasennusta tai muunlaista uudistusta koskeva varauma, sen sisällöstä riippuen voidaan edellyttää suostumusta yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen. Lisäksi sovelletaan säännöksiä kyseisen uudistusratkaisun detaljeista. Varauksen poistamisesta sekä tavanomaista uudistusta koskevan yhtiöjärjestyksensä lisäamisestä ja siihen liittyvien ehtojen muuttamisesta voidaan yleensä päättää yhtiökokouksen määränemistöllä ilman muita päätöksentekovaatimuksia. Mikäli uudistusmenot jaetaan yhtiövastikeperusteen mukaisesti ja menettely ei ole esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen tai muun asunto-osakeyhtiölain erityissäännöksen vastainen, maksurasituksen kohdentamisesta ei tarvitse välttämättä määrätä varauksen yhteydessä. Kuitenkin yleensä on tarkoituksenmukaista määritellä myös uudistuskustannusten jakaminen niin selvästi, että uuden osakkaan voidaan katsoa hyväksyneen sen osakkeet merkitessään tai hankkiessaan. Lähtökohtaisesti uuden osakkeenomistajan ei tulkitta suostuneen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen tai epätavanomaisen uudistuksen toteuttamiseen, mikäli poikkeava maksuvelvollisuus tai -peruste taikka muu olennainen seikka ei ole ilmennyt selkeästi yhtiöjärjestyksestä.

Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta ja -perusteesta poikkeaminen on mahdollista tai velvoittavaa tietyissä tapauksissa, kuten huoneiston käytön estyessä sekä eräiden kunnossapito- ja uudistushankkeiden yhteydessä. Yhtiölle tulevan säästön hyvittämistä, kustannusten tasajakoja, hissien jälkiasennusta sekä vain joitakin osakkaita hyödyttävää tai niin sanottua muuta uudistusta koskevat päätöksentekoodellytykset vaihtelevat sen mukaan, minkälaisesta erityistilanteesta on kysymys. Useimmiten vaaditaan normaalin yhtiökokouksenemmistön kannatusta. Poikkeussäännökset ovat yleisimmin pakottavia, mutta osin tahdonvaltaisia. On silti hyvä huomioida, että muodollisesti velvoittaviakaan erityissäännöksiä ei tarvitse välttämättä noudattaa, mikäli yhdenvertaisuuden loukkaamiseen on saatu suostumus niiltä osakkeenomistajilta, joiden kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan. Luonnollisesti tällöin myös muiden päätöksentekovaatimusten tulee täytyä.

Osakkaan asemaan kuuluu vastikkeen maksaminen yhtiön kulujen kattamiseksi siitä riippumatta, käytetäänkö huoneistoa vai ei. Yhtiövastikkeen suoritusvelvollisuutta on kuitenkin rajoitettava, jos osakehuoneistoa ei ole mahdollista hyödyntää osittain tai ollenkaan sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla ja esteen poistaminen on yhtiön vastuulla. Tästä huolimatta kyse ei ole tilanteista, joissa yhtiön kaikkien huoneistojen käyttö rajoittuu tavanomaisen uudistuksen tai kunnossapidon vuoksi. Samoin vastiketta on maksettava normaalisti silloin, kun osakehuoneisto on pätevästi otettu yhtiön hallintaan. Kyseenalaista sen sijaan on, voiko osakkeenomistajalla olla maksuvelvollisuus yhtiöjärjestyksen merkitystä huoneistosta, jota ei ole todellisuudessa olemassa, vaikka vastikesitoumus ei kytkeydykään tilan hallintaan tai käyttöön. Rakentamattomiin tiloihin kohdistuvan yhtiövastikkeen suoritusvelvollisuuden tulisi olla vähintään rajoitettu huoneiston käytön estymisen vuoksi. Vastikealennus perustuu yhtiölle tulevaan säästöön käyttö- ja kunnossapitokuluissa. Koska hyvitystä alentavat säästön arvioinnista aiheutuneet hallintokulut, osakkaan maksuvastuuta ei tavallisesti vähennetä, jos kyse on lyhytaikaisesta huoneiston käytön estymisestä. Käytännössä alennuksen myöntäminen voinee koskea lähinnä vesimaksuja tai muita asumisperusteisia erillisvastikkeita.

Mikäli osakehuoneistossa on aikaisemmin tehty sellainen kunnossapito- tai uudistustyö, joka pienentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia vastaavan hankkeen yhteydessä, yhtiökokous päättää normaalilla enemmistöllä osakkaalta perittävän vastikkeen alentamisesta. Yhtiön säästö perustuu siis siihen, että toimenpidettä ei ole enää tarvetta toteuttaa ollenkaan tai osittain kyseisessä huoneistossa. Osakkeenomistajan vastuulla on osoittaa yhtiölle tuleva säästö

ja vaadittava hyvitystä riittävän ajoissa. Vaatimuksena ei kuitenkaan ole, että työn olisi teettänyt tai tehnyt nykyinen osakas. Olennaista on vain se, että muu toimija kuin yhtiö on rahoittanut toimenpiteen. Käytännössä vastikealennus lasketaan siten, että arvioidusta säästöstä vähennetään työn elinkaaresta jo käytetty prosentuaalinen osuus. Myös hallinnolliset kustannukset ja erillistyönä tehtävästä kunnossapidosta aiheutuvat ylimääräiset menot otetaan huomioon. Lopuksi saatua säästöä verrataan osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukaiseen maksuosuuteen hankkeesta ja määritellään hyvityksen suuruus valitsemalla näistä kahdesta pienempi. Toisinaan yhtiön kunnossapitovastuun kannalta ei ole perusteltua hyväksyä osakkaan tekemää kunnossapitoa tai uudistusta esimerkiksi siitä kuluneen pitkän ajan, puutteellisen dokumentoinnin tai rakennusmääräysten muuttumisen vuoksi.

Yhtiökokous voi päättää määräenemmistöllä kaikkiin osakehuoneistoihin kohdistuvasta uudistuksesta ja kunnossapidosta aiheutuvien menojen tasaamisesta huoneistojen kesken. Momentti ei ole pakottava toisin kuin muut vastikepoikkeussäännökset, joten yhtiökokouksen on mahdollista tehdä myös ratkaisu normaalilla enemmistöllä kustannusten jaosta yhtiövastikeperusteen mukaisesti. Muita suostumuksia ei tarvita, koska kumpikaan rahoitustapa ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Tasajaon soveltamisalaa kaventaa vaatimus toimenpiteen kohdistumisesta osakehuoneistoihin, vaikka niihin voidaankin yhtiöjärjestyksessä määritellä kuulumaan muun muassa autopaikat. Käytännössä tasajako saattaa sopia esimerkiksi huoneistojen ulko-ovien tai ikkunoiden korjaukseen ja uusimiseen tai samankokoisten parvekkeiden jälkiasennukseen. Edes huoneiston kohdalla tehtävää julkisivuremonttia tai linjasaneerausta ei puolestaan yhtiökäytännössä ole pidetty huoneistoon kohdistuvana työnä. Tasajaon soveltaminen edellyttää, että hankkeen edut ja kustannukset ovat yhtä suuret jokaista huoneistoa kohden. Tuleva hyöty määritellään osakehuoneiston arvonnousun perusteella. Toimenpiteen aiheuttamilla kustannuksilla puolestaan tarkoitetaan kokonaismenoja. Tasajako ei siten sovellu tilanteisiin, joissa hankkeen kuluja ositetaan keinotekoisesti.

Uudistuksena hissi on poikkeuksellinen, koska sen tuottama arvonnousu korreloi selvästi osakehuoneiston sijaintikerroksen kanssa. Ylimpien kerrosten arvonnekehitys vaikuttaa korottavasti myös katutasossa sijaitsevien, saman käyttötarkoituksen huoneistojen kauppahintoihin. Vanha asunto-osakeyhtiölaki hankaloitti hissien jälkiasennuspäätösten syntymistä, koska tuolloin osakkeenomistajien suostumuksia tarvittiin käytännössä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiseen kustannusjakoon, kun taas yleisen oikeustajun vastainen – ja joskus osakasenemmistön etuun nähden ristiriitainen – ratkaisu normaalin vastikeperusteen noudattamisesta voitiin tehdä normaalilla enemmistöllä. Nykyinen oikeustila osakkeenomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta hissien jälkiasennuksen rahoituksessa on entistä rationaalisempi. Yhtiökokous päättää normaalilla enemmistöllä hissien jälkiasennuskustannusten jakoperiaatteesta siten, että yhtiövastikeperusteen lisäksi huomioidaan osakehuoneiston hissikerroin, jonka määrittelemistä havainnollistetaan tämän tutkimuksen liitteessä 1. Liitteissä 2 ja 3 puolestaan mallinnetaan kerroskohtaisten rahoitusvastuiden jyvittämistä erilaisissa kerrostaloissa ja konstruoidaan oikeustaloustieteellinen laskentakaava, jonka perusteella on mahdollista selvittää yksittäiselle osakehuoneistolle kohdistuva maksuosuus hissiuudistuksesta.

Hissien jälkiasennuksena ei yleensä voida pitää hissilliseen porrashuoneeseen rakennettavaa uutta laitetta. Siten vanhan hissien uusimisesta aiheutuneet kustannukset jaetaan normaalin yhtiövastikeperusteen mukaisesti. Mikäli kerrostalon porrashuoneessa on sellaisia tiettyyn käyttötarkoitukseen yhtiöjärjestyksessä varattuja osakehuoneistoja, joille uudistus ei tuota etua, hissien jälkiasennuskustannukset jaetaan muita huoneistoja hallitsevien, hankkeessa

maksuvelvollisten osakkaiden kesken kerrosjyvitystä käyttäen. Päätökseen vaaditaan normaalin enemmistökannatuksen lisäksi yli puolet rahoitukseen osallistuvien osakkeenomistajien antamista äänistä. Maksuvapautuksen edellytyksenä on siis, että hissistä ei tule huoneistolle hyötyä edes arvonnousun muodossa. Kyse voi siten olla esimerkiksi autotalleista tai ainoastaan pääsisäänkäynnin tasossa sijaitsevista liikehuoneistoista asunto-osakeyhtiössä. Samassa kerroksessa olevia muita, ylempien kerrosten tilojen käyttötarkoituksen mukaisia huoneistoja ei vapauteta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta, vaikka niihin olisi oma sisäänkäynti suoraan kadulta. Jos hissien jälkiasennuskulut on tarkoitus allokoida kerrosjyvityksestä poikkeavalla tavalla, vaaditaan enemmistöpäätöksen ohella suostumukset yhdenvertaisuuden loukkaamiseen niiltä osakkeenomistajilta, joiden maksuosuudet kasvavat.

Mikäli hissi jälkiasennetaan jostain syystä vain osaan porrashuoneista, kustannukset jaetaan kerrosjyvitystä käyttämällä ainoastaan niiden osakkaiden kesken, joiden huoneistoihin uudistus liittyy. Samoin menetellään silloin, kun yhtiössä on kerrostalon lisäksi muita osakehuoneistoja käsittäviä rakennuksia, kuten rivitaloja tai liikehuoneistojen siipirakennus. Päätökseen vaaditaan yhtiökokouksen normaalin enemmistökannatuksen lisäksi yli puolet annetuista äänistä hankkeesta etua saavien huoneistojen osakkeenomistajilta. Säännöstä ei ole tarkoitettu käytettäväksi vaiheittaiseen hissien jälkiasennukseen sellaisessa yhtiössä, jossa on enemmän kuin yksi kerrostalo. Soveltamisalaan saattaa kuitenkin kuulua yhden kerrostalon uudistuksesta päättäminen siten, että jokaisen porrashuoneen huoneistoja hallitsevat osakkaat maksavat vain oman hissinsä, vaikka muutos toteutettaisiin lopulta kaikkiin rappuihin. Päätökset tehtäisiin tällöin erikseen jokaiseen porrashuoneeseen. Muussa tapauksessa rakennuksessa, jossa on kerrosäärältään vaihtelevia porrashuoneita, osakseenemmistöä ei välttämättä saada hankkeen taakse. Kustannusjako voi nimittäin olla korkeimpien porrashuoneiden osakkaiden näkökulmasta epäedullinen, mikäli talon kaikki osakkeenomistajat joutuvat maksamaan yhdessä jokaisen jälkiasennettavan hissien.

Jos jokin uudistus kohdistuu vain tiettyihin osakehuoneistoihin ja nostaa ainoastaan näiden arvoa, hankkeen rahoittamiseksi ei peritä vastiketta muita huoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta. Yhtiökokous tekee päätöksen normaalilla enemmistöllä, minkä lisäksi edellytetään yli puolta annetuista äänistä muutostoimenpiteen maksajilta – eli niiltä osakkailta, joiden huoneistoihin toimenpide kohdistuu. Soveltamisalaan kuuluvat tavanomaiset uudistukset, kuten kylpyhuoneiden, saunojen ja parvekkeiden rakentaminen. Toisinaan vain tiettyihin huoneistoihinkin kohdistuva muutos, muun muassa parvekelasituksen asentaminen, saattaa tuottaa myös muille tiloille välillistä etua esimerkiksi alentuneiden käyttö- ja kunnossapitokustannusten muodossa. Tällöin kaikki osakkeenomistajat maksavat normaalein perustein yhtiövastiketta uudistuksen rahoittamiseksi. Kovin vähäiset toimenpiteet eivät vaikuta käytännössä huoneistojen arvomuodostukseen, joten säännöstä ei tarvitse noudattaa aivan pienimpien uudistusten yhteydessä. Osakkaiden on myös siedettävä kohtuullisessa määrin saadun hyödyn ja maksuosuuden välistä epätasapainoa. Poikkeussäännös ei ikinä sovellu kunnossapitoon, joka voi käsittää korjausten lisäksi rakenteiden tai laitteiden uusimisen.

Yhtiön tekemässä muutostoimenpiteessä on kyse niin sanotusta muusta uudistuksesta, jos se ylittää tavanomaisen tason eikä siitä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Tällaisesta muutoksesta on mahdollista päättää normaalilla enemmistöllä yhtiökokouksessa. Määräenemmistöllä voidaan puolestaan sallia yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttäminen vain joitain osakkaita hyödyttävään uudistukseen, kuten autotallien tai varastojen rakentamiseen ainoastaan joidenkin huoneistojen yhteyteen. Päätöksenteossa ja uudistuksen toteuttamisessa on aina nou-

datettava yhdenvertaisuusperiaatetta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että muutoksen ulkopuolelle jättäytyneillä osakkeenomistajilla täytyy olla mahdollisuus myöhemmin liittyä uudistuksen tai sitä vastaavan järjestelyn käyttäjiksi. Kulut eivät saa muodostua alkuperäistä merkittävästi suuremmiksi. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaatteesta voidaan yleensä poiketa, jos siitä kärsivät osakkaat hyväksyvät asian. Muusta uudistuksesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen peritään joka tapauksessa vastiketta vain niiltä osakkeenomistajilta, jotka ovat suostuneet siihen, ja näiden seuraajilta. Uudistuksen toteutus-, käyttö- ja kunnossapitokulujen jaossa noudatetaan maksajien kesken normaalia yhtiövastikeperustetta. Usein tällaisen hankkeen osallistujilta peritään tapauskohtaisesti nimettyä erillisvastiketta.

Kun yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen liittyviä erityissäännöksiä tarkastellaan kokonaisuutena, niiden kytkeytyminen asunto-osakeyhtiölain yleisiin periaatteisiin on selkeästi havaittavissa. Keskeisten oikeusnormien merkityksen ymmärtäminen ei kuitenkaan välttämättä ole maallikolle itsestäänselvyys. Esimerkiksi enemmistöperiaate konkretisoituu käytännössä siten, että yhtiökokouspäätöksen voi ääritapauksessa tehdä jopa ainoa äänestänyt osakas. Yhtiöjärjestys on puolestaan luonteeltaan osakkeenomistajien välinen sopimus, jossa on mahdollista määritellä osakeoikeuksia ja -velvollisuuksia suhteellisen rajoittamattomasti. Sopimusvapauden nojalla voidaan poiketa myös yhdenvertaisuusperiaatteesta, jossa on kyse lähinnä osakehuoneistojen tasapuolisesta arvonnoususta eikä siitä, onko esimerkiksi jokin yksittäinen uudistus kaikkien osakkaiden subjektiivisesta näkökulmasta hyödyllinen. Toisaalta asunto-osakkeiden arvонkehityksen ei tarvitse aina olla maksuosuuksiin suhteutettuna symmetristä, koska epäoikeutettua etua ei edes voitaisi antaa kenenkään kustannuksella, jos jokainen on hyötyjän asemassa. Tosin kunnossapidosta, joksi voidaan katsoa monesti myös uusimistoimenpiteet, kaikille osakkeenomistajille ei edellytetä tulevan etua. Lisäksi osakkaan on joka tapauksessa siedettävä vähäisiä yhdenvertaisuuden loukkauksia.

Tähän tutkimukseen otettiin tarkasteltaviksi enimmäkseen korkeimman oikeuden päätöksiä, joita oli saatavilla varsin rajoitetusti. Vaikka hypoteettisesti alempien tuomioistuimien ratkaisujen oikeusohjeina tulisi soveltuvien osin hyödyntää KKO:n päätöksiä, näin ei välttämättä tapahdu ainakaan tavoitellun kaltaisessa laajuudessa. Soveltuvuutta rajoittavat myös oikeustapausten yksilöllisyys ja toisinaan korkeimman oikeuden antamien oikeusohjeiden puutteellisuus. Tämän ohella useista asunto-osakeyhtiölain uudistuksen olennaisista muutoksista ei ole vielä annettu korkeimman oikeuden ratkaisuja. Siten tämän diplomityön perusteella ei ehkä hahmotu kovin kattavaa kuvaa oikeuskäytännöstä. Esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen tulkintaa käräjä- ja hovioikeuksissa tutkimalla saataisiin tuntumaa siihen, minkälaisia linjaukset käytännössä ovat ja missä laajuudessa ne vastaavat toisiaan tai KKO:n ennakkopäätöksiä. Myös useista muista asunto-osakeyhtiölakia koskevista kysymyksistä lieenee hankittavissa runsaasti oikeustapausaineistoa. Lisäksi yhtiöjärjestyksiä tarkastelemalla aiheeseen olisi mahdollista muodostaa käsillä olevaa diplomityötä empiirisempi tutkimusote, vaikka erityisesti tässäkin tutkimuksessa hyödynnetyssä oikeuskirjallisuudessa on yleensä tuotu hyvin laajasti esiin yhtiökäytännön näkökulma.

## Lähdeluettelo

*Tutkimuslähteinä käytetyt säädökset ja lainvalmisteluaineisto on yksilöity Lyhenne- ja säädösluettelossa sivulla 7.*

### Kirjallisuuslähteet:

Aarnio, A. 2011. Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Ensimmäinen painos. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. 119 s. ISBN 978-952-10-5557-7.

Arjasmaa, P. & Kuhanen P. 2001. Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Neljäs, uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 797 s. ISBN 951-685-085-5.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). 2017. Hissillä kotiin. Uutta virtaa vanhaan kerrostaloon. Hissi – Esteetön Suomi 2017 -esite. 7 s. [Saatavissa: [http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/Hissiinf/Hissin\\_hankkiminen\\_Nain\\_se\\_tehdaan](http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/Hissiinf/Hissin_hankkiminen_Nain_se_tehdaan)]. [Viitattu 7.7.2017].

Aunola, E. & Uitto, T. 2013. Taloyhtiön perintäkirja. Toinen painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 511 s. ISBN 978-951-685-314-0.

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Ensimmäinen painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy. 64 s. ISBN 978-951-685-329-4.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 1. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 357 s. ISBN 978-951-685-369-0. (Furuhjelm ym. 2015a).

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 2. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 439 s. ISBN 978-951-685-370-6. (Furuhjelm ym. 2015b).

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 3. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 487 s. ISBN 978-951-685-371-3. (Furuhjelm ym. 2015c).

Furuhjelm, M., Kempainen, A. & Pujals, M. 2011. Yhtiöjärjestysmallit. Ensimmäinen painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy. 83 s. ISBN 978-951-685-258-7.

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2010. Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. Kolmas painos. Helsinki: Talentum Media Oy. 239 s. ISBN 978-952-14-1355-1.

Isännöintiliitto. 2013. Vuokra- ja vastikesaatavien perintä. 7 s. [Saatavissa: <http://docplayer.fi/15951030-Vuokra-ja-vastikesaatavien-perinta.html>]. [Viitattu 4.4.2017].

Jauhiainen, J., Järvinen, T. A. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy. 1133 s. ISBN 978-952-14-2013-9.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä. Kuluttaja-asiamiehen linjaus 2/2014.

[Saatavissa: <https://www.kkv.fi/ratkaisut-ja-julkaisut/julkaisut/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/aihekohtaiset/hyva-perintatapa-kuluttajaperinnassa/>]. [Viitattu 14.8.2017].

Kyläkallio, J., Irola, O. & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. Toinen, uudistettu painos. Helsinki: Edita Prima Oy. 945 s. ISBN 951-37-3320-3.

Lujanen, M. 2017. Meillä ja muualla. Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa. Teoksessa Lujanen, M., Nurmi, E. & Puro, L. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet, s. 211–233. Suomen Kiinteistöliitto ry. ISBN 978–952–5072–20–4. [Saatavissa: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>]. [Viitattu 10.4.2017].

Oikeusministeriö & ympäristöministeriö. 2012. Hissilaskuriohje. 8 s. [Saatavissa: [https://hissilaskuri.fi/components/com\\_hissilaskuri/uploads/hissilaskuriohje.pdf](https://hissilaskuri.fi/components/com_hissilaskuri/uploads/hissilaskuriohje.pdf)]. [Viitattu: 20.3.2017].

Oikeusministeriö & ympäristöministeriö. 2017. Hissilaskuri. [Saatavissa: <https://hissilaskuri.fi>]. [Viitattu: 20.3.2017].

Patentti- ja rekisterihallitus. 2017. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. [Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>]. [Viitattu: 10.4.2017].

Rakennustietosäätiö RTS & LVI-keskusliitto. 2008. Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot. RT-18–10922. Ohjetiedosto. Rakennustieto Oy. 32 s. [Saatavissa: <https://www.rakennustietokauppa.fi/rt-18-10922-kiinteiston-tekniset-kayttoiat-ja-kunnossapitotaksot/102598/dp>]. [Viitattu 14.3.2017].

SFS 5139. 2011. Rakennuksen pinta-alat. 2. painos. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto. 20 s.

Sillanpää, M. J. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro Oy. 371 s. ISBN 978-951-0-38168-7.

Tervonen, M. 2014. Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve. Yhteenveto syksyn 2013 kyselyiden palautteesta. Mietintöjä ja lausuntoja 20/2014. Helsinki: Oikeusministeriö. 102 s. ISBN (PDF) 978-952-259-371-9. [Saatavissa: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/76529>]. [Viitattu 19.3.2017]. (Tervonen 2014a).

Tervonen, M. 2014. Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve. Yhteenveto kesän 2014 verkkokeskustelujen palautteesta. Mietintöjä ja lausuntoja 48/2014. Helsinki: Oikeusministeriö. 32 s. ISBN (PDF) 978-952-259-407-5. [Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISSN:978-952-259-407-5>]. [Viitattu 19.3.2017]. (Tervonen 2014b).

Tilastokeskus. 2015. Väestötilastopalvelu. Asunnot käytössäolotilanteen, hallintaperusteen ja talotyyppin mukaan 31.12.2015. Suomen virallinen tilasto. [Henkilökohtainen tiedoksi-anto]. [Pyynnöstä muodostettu tilastoyhteenveto on tutkijan hallussa].

Tilastokeskus. 2016. Asuminen ja asuinolot 2015. Yleiskatsaus. Suomen virallinen tilasto. ISSN (PDF) 1798-6745.

[Saatavissa: [http://tilastokeskus.fi/til/asas/2015/01/asas\\_2015\\_01\\_2016-10-13\\_fi.pdf](http://tilastokeskus.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_fi.pdf)].

[Viitattu: 10.4.2017].

Vahtera, V. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja vastikeperusteesta poikkeaminen. Oikeustieto 6/10, s. 25–27. [Saatavissa: <https://www.edilex.fi/oikeustieto/8235.pdf>]. [Viitattu 10.4.2017].

## **Oikeustapaukset:**

### Hovioikeudet

Helsingin HO 8.8.2008 S07/1722  
Helsingin HO 14.4.2011 nro 1167  
Turun HO 20.9.2001 nro 2062

### Korkein oikeus

KKO 1959 II 81  
KKO 1966–II–1  
KKO 1969 II 27  
KKO 1984-II-188  
KKO 1985 II 52  
KKO 1989:36  
KKO 1989:146  
KKO 1991:2012  
KKO 1994:38  
KKO 1998:19  
KKO 1998:20  
KKO 1998:21  
KKO 1998:61  
KKO 1999:133  
KKO 2004:84  
KKO 2005:65  
KKO 2005:83  
KKO 2007:15  
KKO 2008:7  
KKO 2009:22  
KKO 2016:43

## **Liiteluettelo**

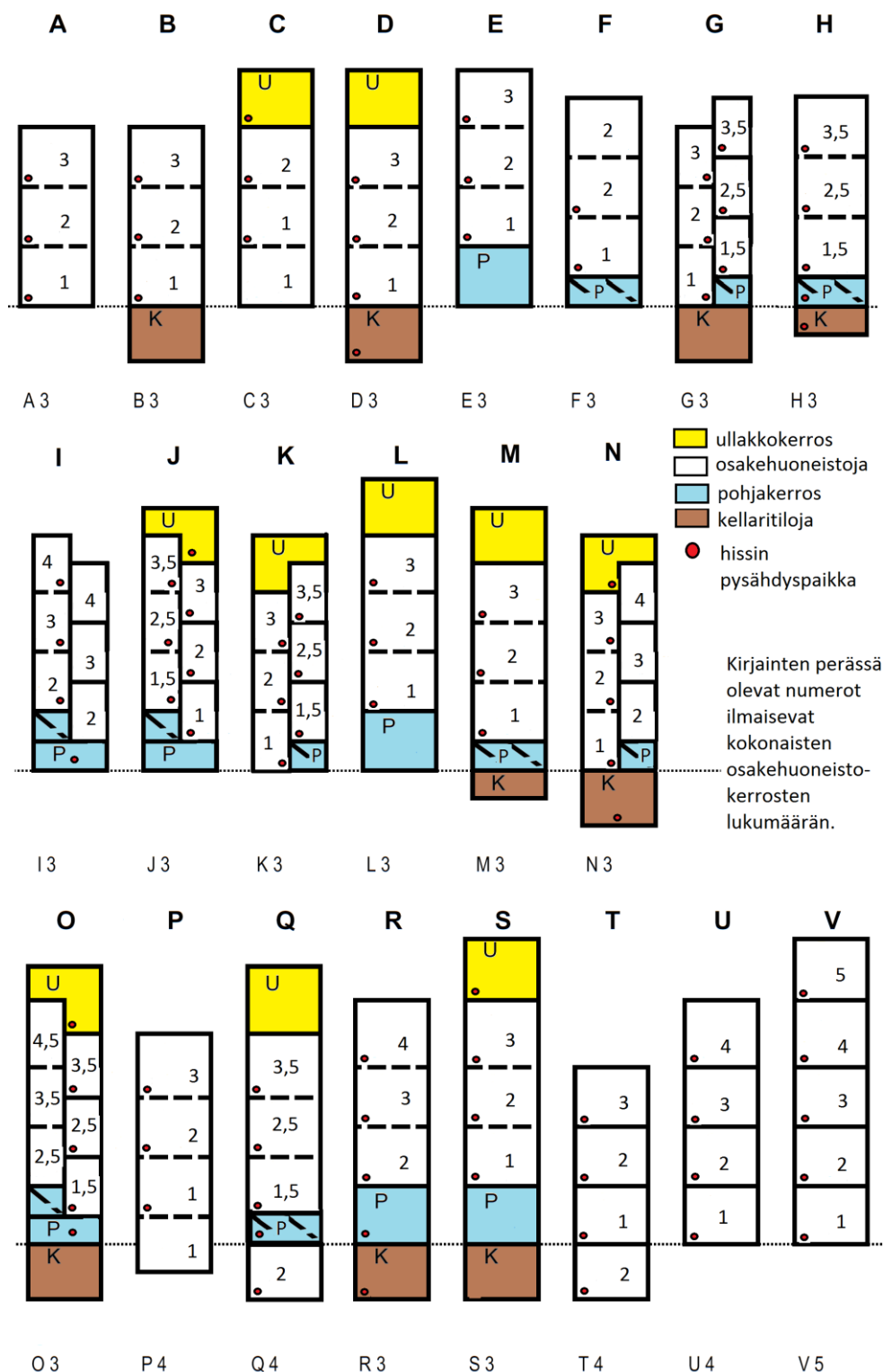
Liite 1. Hissikertoimien yleinen määrittely. 1 sivu.

Liite 2. Kerroskohtaiset maksuosuudet hissien jälkiasennuksessa. 2 sivua.

Liite 3. Hissien jälkiasennuskustannusten huoneistokohtainen laskukaava. 4 sivua.

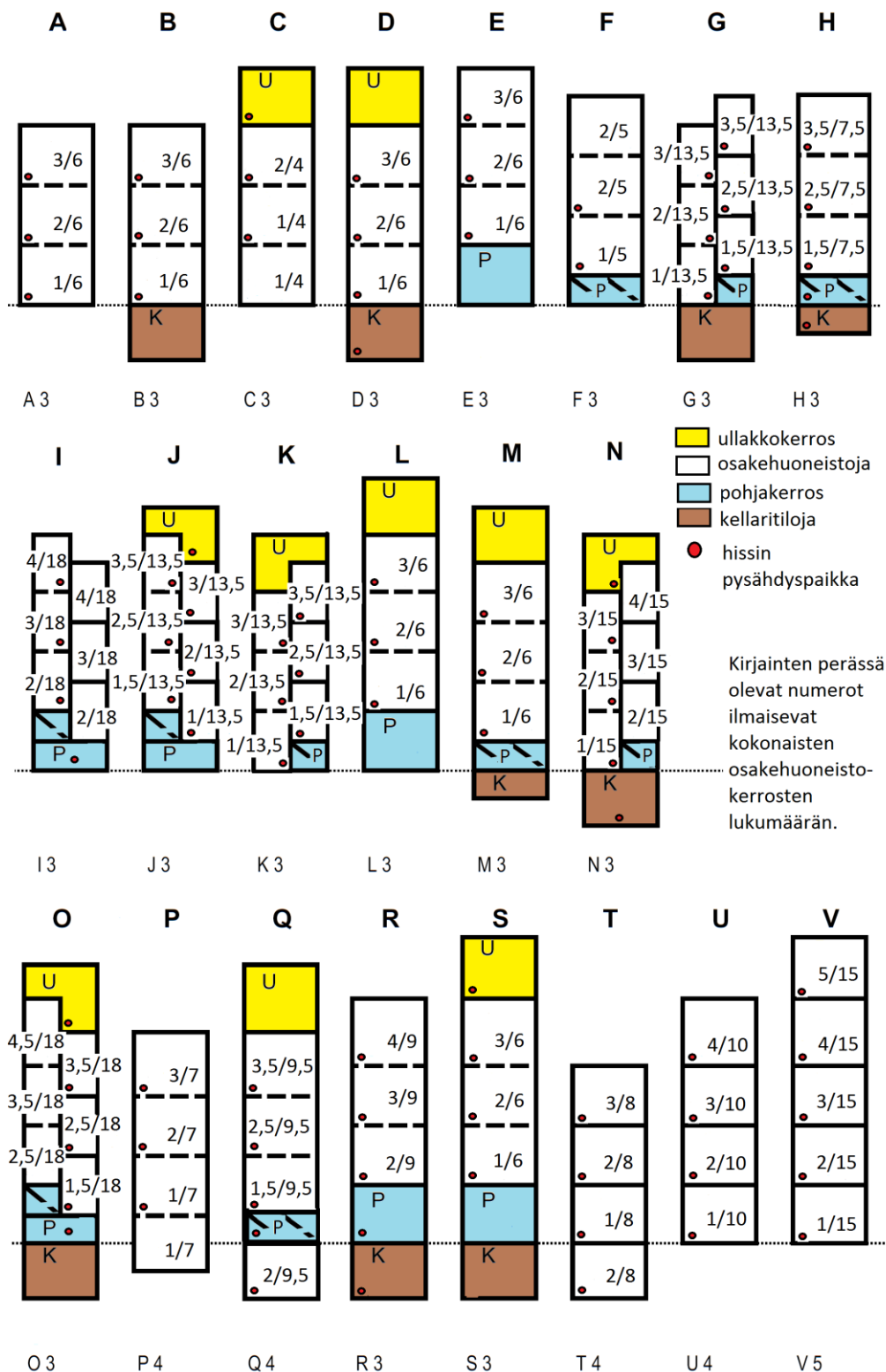


## Liite 1. Hissikertoimien yleinen määrittely



**Kuva 8. Hissikertoimet erityyppisissä kerrostaloissa.** (Mukaillen HE 24/2009 vp, s. 424). Jyvitysperusteet on laskettu vain niille kerroksille, joissa sijaitsee osakehuoneistoja, koska muihin asunto-osakeyhtiön tiloihin ei ole säädetty kohdistuvan maksuvelvollisuutta hissien jälkiasennuksessa (ks. AOYL 6:32.3 §).

## Liite 2. Kerroskohtaiset maksuosuudet hissien jälkiasennuksessa



**Kuva 9. Hissin jälkiasennuskustannusten kerrosjako esimerkkitapauksissa.**  
(Mukaillen HE 24/2009 vp, s. 424).

Kuvassa 9 esitetyissä esimerkkitapauksissa on kyse aina koko kerroksen maksuosuudesta<sup>550</sup>. Näin ollen soveltuvuuden ehdottomana edellytyksenä on, että jokaisen kerroksen yhteenlasketut yhtiövastikeperusteet, kuten pinta-alat tai osakeluvut mahdollisine muine jyvityksineen kuin hissikertoimineen, ovat täsmälleen yhtä suuret<sup>551</sup>. Vaatimus koskee vain niitä osakehuoneistoja, joihin kohdistuu AOYL 6:32.3–4 §:n nojalla vastikkeen suoritusvelvollisuus hissien jälkiasennuksen rahoittamisessa. Siten tällaisia huoneistoja tulee olla vähintään yksi joka kerroksessa, jonka maksuosuus selvitetään. Laskelmassa huomioidaan myös muutoin ainoastaan ne osakehuoneistot, joita hallitsevilla osakkeenomistajilla on yhtiövastikkeen suoritusvelvoite hankkeessa. Jos esimerkiksi yhtiön A katutasossa olisi vain liikehuoneistoja ja muissa kerroksissa pelkkiä asuntoja, ensimmäistä kerrosta ei otettaisi ollenkaan huomioon laskelmassa, jolloin rahoitusosuus saataisiin toiselle kerrokselle 2/5 ja ylimmälle kerrokselle 3/5 yhtiölle tulevista hissien jälkiasennuksen kokonaiskustannuksista. Kustannusvastuun ei ole AOYL 6:32.3 §:ssä määrätty kohdistuvan osakehuoneistojen lisäksi muihin tiloihin, joten ullakko-, pohja- ja kellarikerroksille ei yleensä muodosteta maksuosuuksia<sup>552</sup>.

Huoneistokohtainen hissivastikeperuste voidaan edelleen selvittää jakamalla kunkin kerroksen kustannusosuus samassa tasossa sijaitseville osakehuoneistoille näiden normaaliin yhtiövastikeperusteiden mukaisessa suhteessa. Seuraavassa esimerkkitapauksessa lasketaan 50 neliömetrin kokoisen, kolmannessa kerroksessa sijaitsevan kaksion F12 vastikevastuu hissien jälkiasennuksessa. Jos yhtiössä F käytetään huoneiston kokoa vastikeperusteena ja jokaisen kerroksen osakehuoneistopinta-ala on kokonaisuudessaan 300 neliömetriä, kaksioon F12 kohdistuva maksuosuus on 50/300 eli 1/6 koko kerroksen suoritusvastuusta<sup>553</sup>. Osakehuoneistoa F12 hallitsevan osakkaan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus hissiavustusten jälkeen yhtiön vastuulle jäävistä sadantuhannen euron jälkiasennuskustannuksista on määriteltävä kaavassa 1.

$$P_{F12} = \frac{50 \text{ m}^2}{300 \text{ m}^2} * \frac{2}{5} * 100\,000 \text{ €} = 6\,666,666 \dots \text{ €} \approx 6\,666,67 \text{ €}$$

**Kaava 1. Osakehuoneistoon F12 kohdistuva osuus hissien jälkiasennuskustannuksista.**

<sup>550</sup> Kuvan 9 alkuperäisessä lähteessä on rakennusten I, J ja O kohdalla virheitä (ks. HE 24/2009 vp, s. 424), jotka ovat kertautuneet oikeuskirjallisuuteen (ks. esim. Sillanpää & Vahtera 2011, s. 359). Edellä mainituissa lähteissä maksuosuuksien jakajan tulisi näissä kerrostaloissa olla 17,5:n sijasta 16,5, joka on hissi-kertoimien oikea summa. Kuvassa 9 on kuitenkin käytetty täysin eri arvoja, sillä hissien pysähtymispaikkoja on muokattu monipuolisten esimerkkitapausten muodostamiseksi. Sama koskee myös eräitä muita kuvan poikkileikkauksia, joten ne eivät ole kaikilta osin vertailukelpoisia hallituksen esityksessä havainnollistetun kustannusjaon kanssa.

<sup>551</sup> Ks. Sillanpää & Vahtera 2011, s. 359.

<sup>552</sup> Osakehuoneistoon voi kuitenkin yhtiöjärjestyksen nojalla kuulua esimerkiksi varastotila kellarissa. Mikäli osakas on velvollinen suorittamaan tästä vastiketta siten, että maksuperuste on erotettavissa muusta osakehuoneistosta, varastolle kohdistetaan erillinen hissivastikeperuste. (Jauhiainen ym. 2013, s. 428). Tällöin kellarikerrokselle on määriteltävä hissikerroin. Jos hissien jälkiasennus ei nosta varastotilan arvoa, on epäselvää, voidaanko osakkeenomistaja vapauttaa varaston osalta vastikevelvollisuuksista hissihankkeessa AOYL 6:32.4 §: nojalla. Kysehän ei ole itsenäisestä muun käyttötarkoituksen osakehuoneistosta vaan esimerkiksi asuinhuoneiston lisätilasta, joka sijaitsee vain eri kerroksessa kuin muu huoneisto.

<sup>553</sup> Yhtiössä F kolmannen ja toisen kerroksen hissikertoimet ja vastikevastuut ovat yhtä suuret, koska hissiä ei ole rakennettu ylimpään kerrokseen asti.

### Liite 3. Hissin jälkiasennuskustannusten huoneisto-kohtainen laskukaava

Kaavassa 2 esitetyllä funktiolla voidaan laskea kullekin osakehuoneistolle kohdistuva kustannusvastuu erikseen siitä riippumatta, onko eri kerrosten tai porrashuoneiden välillä vaihtelua hankkeesta etua saavien osakehuoneistojen yhteenlasketussa pinta-alassa, osakemäärässä tai muussa yhtiövastikeperusteessa. Porrashuoneiden kerrosmäärät voivat myös vaihdella. On silti suositeltavaa tutustua erityisesti tämän tutkimuksen lukuihin 7.2.3–4 sekä liitteisiin 1 ja 2 ennen kaavan käyttämistä. Funktion soveltamisen kannalta ei sinänsä yleensä ole merkitystä, toteutetaanko hissien jälkiasennus useampaan kuin yhteen porrashuoneeseen tai rakennukseen. Laskelman ulkopuolelle jätetään kuitenkin kaikki sellaiset tiettyyn käyttötarkoitukseen varatut huoneistot, joita hallitsevien osakkaiden ei tarvitse osallistua hankkeen kuluihin asunto-osakeyhtiölain nojalla. Samoin menettellään niiden kokonaisten rakennusten ja porrashuoneiden kanssa, joihin uudistus ei liity. (Ks. AOYL 6:32:4 §). Muuttujissa *a*, *i* ja *n* tulee siis huomioida vain ne osakehuoneistot, joihin kohdistuu hissien jälkiasennuskustannusten maksuvelvollisuus. Jos hissi pysähtyy huoneistoa yhtä lähellä oleville välitasanteille, näistä ylempää pidetään osakehuoneiston kerroksena (AOYL 6:32.3 §). Hissikertoimien määrittelyä on selvitetty liitteessä 1.

$$P_a = \frac{(P_c - F_c)}{(\sum_{i=1}^n E_i * R_i)} * E_a * R_a$$

$$\begin{aligned} i &= 1, 2, \dots, n \\ E_i &= D_i + 1 \\ E_i &\geq 1 \end{aligned}$$

*D* = huoneistoa lähinnä olevan hissien pysähtymistason etäisyys porrashuoneen sisäänkäynnin kerrokseen puolen kerroksen tarkkuudella

*E* = osakehuoneiston sijaintitason hissikerroin puolen kerroksen tarkkuudella

*F* = julkishallinnolliset hissiavustukset

*P* = hissien jälkiasennuskustannukset

*R* = yhtiöjärjestyksen mukainen osakehuoneiston yhtiövastikeperuste, esimerkiksi pinta-ala tai osakeluku, mahdollisella yhtiöjärjestyksessä määrätyllä kertoimella tai jyvityksellä tarkistettuna

*a* = osakehuoneisto, johon kohdistuva kustannusvastuu halutaan selvittää

*c* = asunto-osakeyhtiö, rakennus tai porrashuone, jossa uudistus toteutetaan

*i* = uudistuksen rahoittamisessa huomioitavien osakehuoneistojen järjestysnumerot siten, että ensimmäinen merkitään luvulla 1, toinen numerolla 2 jne.

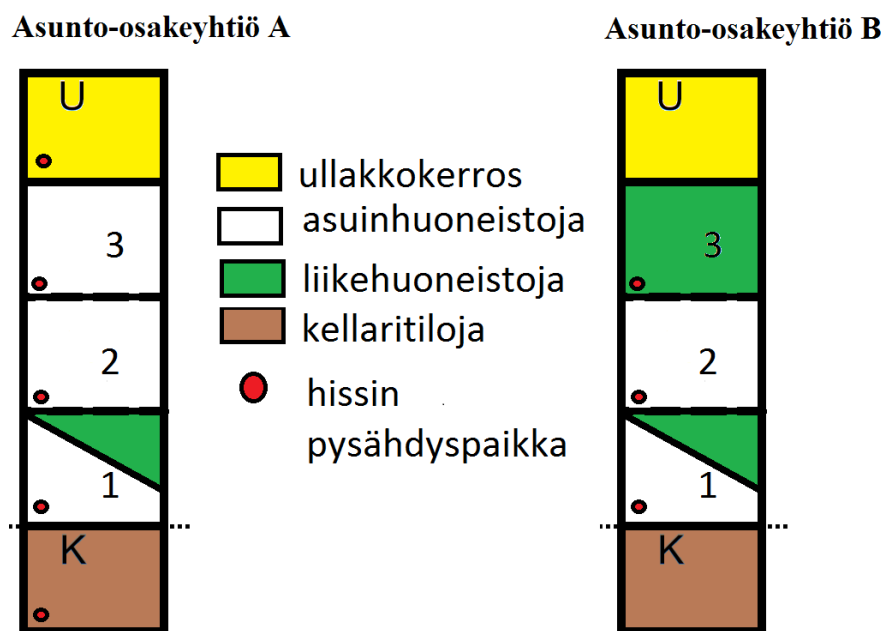
*n* = niiden osakehuoneistojen kokonaislukumäärä, joihin kohdistuu hissien jälkiasennuksen maksuvelvollisuus

#### Kaava 2. Hissien jälkiasennuskustannusten osakehuoneistokohtainen määrittely.

(Mukaillen Jauhiainen ym. 2013, s. 425–426, 428; Oikeusministeriö & ympäristöministeriö 2012, s. 2–3, 5–6; YmVM 10/2009, s. 18).

On myös mahdollista laskea pelkät kerroskohtaiset maksuosuudet sijoittamalla kaavan muuttujiin  $D$ ,  $E$ ,  $R$ ,  $a$ ,  $i$  ja  $n$  huoneistojen asemesta kokonaiset kerrokset, joihin kuuluvien osakehuoneistojen yhtiövastikeperusteet on laskettu yhteen. Jos kuitenkin saman kerroksen huoneistojen yhtiövastikeperusteissa on toisistaan poikkeavia, yleisiä jyvityskertoimia, oikean tuloksen saamiseksi maksuperusteiden painotukset tulee tehdä erikseen ja laskea sitten näiden summa, joka puolestaan kerrotaan kyseisen huoneistotason hissikertoimella. Tätä tuloa voidaan nimittää myös hissivastikeperusteeksi. Esimerkiksi asuinhuoneistoilla ei välttämättä ole normaalissa yhtiövastikeperusteessa ollenkaan mainittu kerrointa, mikä merkitsee kertoimen olevan luonnollisesti 1, kun taas liikehuoneiston vastikekerroin saattaa olla 1,5. Toisaalta jos kaikkien hankkeen kustannusjaossa huomioitavien huoneistojen kertoimet ovat yhtä suuret, kertoimen käyttämisellä tai siitä pidättäytymisellä ei ole lopputuloksen kannalta mitään merkitystä.

Hissin jälkiasennuskustannusten huoneistokohtaista laskukaavaa 2 on havainnollistettu seuraavissa kahdessa vertailutapauksessa. Kuvan 10 molemmissa esimerkkirakennuksissa osakehuoneistoja sijaitsee kolmessa kerroksessa, joista jokaisessa on hissin pysähdyspaikka. Huoneistoja ei ole ullakolla tai kellarissa, joten niiden käytettävyyden parantumisella ja teoreettisilla hissikertoimilla ei ole asiassa merkitystä. Kustannusvastuun jakautumiseen ei siten vaikuta se, rakennetaanko hissiä näihin tiloihin. Asunto-osakeyhtiössä A katutason liiketilaa lukuun ottamatta kaikki osakehuoneistot ovat asuntoja. B-talossa puolestaan liiketiloja sijaitsee asuntojen sijasta ylimmässäkin kerroksessa. Tämä muuttaa kaikkiin osakehuoneistoihin kohdistuvia kustannusvastuita, koska myös alimman kerroksen liikehuoneistoa hallitseva osakas on nyt hankkeessa maksuvelvollinen, vaikka tilan käytettävyys ei edelleenkään parane hissien rakentamisen seurauksena. Katutason liikehuoneiston arvonkehitys perustuu kolmannessa kerroksessa sijaitsevien liiketilojen hintojen nousuun<sup>554</sup>. Taulukoissa 1 ja 2 on eritelty molempien asunto-osakeyhtiöiden kustannusjaossa huomioitavien tilojen hissivastikeperusteet huoneistokohtaisesti ja laskettu ne yhteen.



**Kuva 10. Kerrostalojen poikkileikkaukset ja osakehuoneistokerrosten hissikertoimet esimerkkiyhtiöissä A ja B.**

<sup>554</sup> YmVM 10/2009, s. 18. Ks. HE 24/2009 vp, s. 141.

**Taulukko 1. Hissivastikeperusteet asunto-osakeyhtiössä A.**

| HUONEISTON NRO | KÄYTTÖ-TARKOITUS | VASTIKE-PERUSTE | HISSI-KERROIN | HISSIVASTI-KEPERUSTE |
|----------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------|
| 1              | Liikehuoneisto   | 100             | 1             | Ei maksuvelv.        |
| 2              | Asuinhuoneisto   | 50              | 1             | 50                   |
| 3              | Asuinhuoneisto   | 75              | 1             | 75                   |
| 4              | Asuinhuoneisto   | 35              | 1             | 35                   |
| 5              | Asuinhuoneisto   | 50              | 2             | 100                  |
| 6              | Asuinhuoneisto   | 50              | 2             | 100                  |
| 7              | Asuinhuoneisto   | 75              | 2             | 150                  |
| 8              | Asuinhuoneisto   | 75              | 2             | 150                  |
| 9              | Asuinhuoneisto   | 50              | 2             | 100                  |
| 10             | Asuinhuoneisto   | 100             | 3             | 300                  |
| 11             | Asuinhuoneisto   | 100             | 3             | 300                  |
| 12             | Asuinhuoneisto   | 80              | 3             | 240                  |
|                |                  |                 |               |                      |
|                | <b>YHT.</b>      | 840             |               | 1 600                |

Jos hissien jälkiasennuskustannukset ovat suuruudeltaan kaksisataatuhatta ja hissiavustukset satatuhatta euroa, asunto-osakeyhtiön A huoneistoon numero 6 kohdistuva maksuosuus lasketaan sijoittamalla taulukossa 1 annetut arvot kaavaan 3 tavalla, joka perustuu kaavassa 2 esitettyyn.

$$P_{A6} = \frac{(200\,000\text{ €} - 100\,000\text{ €})}{1\,600} * 2 * 50 = 6\,250\text{ €}$$

**Kaava 3. Osakehuoneistoon A6 kohdistuva osuus hissien jälkiasennuskustannuksista.**

Huoneistoa A6 hallitseva osakas on siten velvollinen maksamaan hissien jälkiasennuksesta 6 250 euroa. Vastaavilla kaavasijoituksilla esimerkiksi osakehuoneistoon A11 kohdistuvaksi kustannusvastuuksi saadaan 18 750 euroa, kun taas ensimmäisen kerroksen liikehuoneisto A1 vapautetaan kokonaan vastikkeenmaksuvelvollisuudesta AOYL 6:32.4 §:n nojalla. Tämä perustuu siihen, että hissien jälkiasennus ei tuota etua edes arvonnousun muodossa katutason liiketiloille, jos ylemmissä kerroksissa ei sijaitse saman käyttötarkoituksen huoneistoja<sup>555</sup>.

<sup>555</sup> HE 23/2010 vp, s. 2; HE 24/2009 vp, s. 141; YmVM 7/2010, s. 2.

**Taulukko 2. Hissivastikeperusteet asunto-osakeyhtiössä B.**

| HUONEISTON<br>NRO | KÄYTTÖ-<br>TARKOITUS | VASTIKE-<br>PERUSTE | HISSI-<br>KERROIN | HISSIVASTI-<br>KEPERUSTE |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|
| 1                 | Liikehuoneisto       | 100                 | 1                 | 100                      |
| 2                 | Asuinhuoneisto       | 50                  | 1                 | 50                       |
| 3                 | Asuinhuoneisto       | 75                  | 1                 | 75                       |
| 4                 | Asuinhuoneisto       | 35                  | 1                 | 35                       |
| 5                 | Asuinhuoneisto       | 50                  | 2                 | 100                      |
| 6                 | Asuinhuoneisto       | 50                  | 2                 | 100                      |
| 7                 | Asuinhuoneisto       | 75                  | 2                 | 150                      |
| 8                 | Asuinhuoneisto       | 75                  | 2                 | 150                      |
| 9                 | Asuinhuoneisto       | 50                  | 2                 | 100                      |
| 10                | Liikehuoneisto       | 100                 | 3                 | 300                      |
| 11                | Liikehuoneisto       | 100                 | 3                 | 300                      |
| 12                | Liikehuoneisto       | 80                  | 3                 | 240                      |
|                   |                      |                     |                   |                          |
|                   | <b>YHT.</b>          | 840                 |                   | 1 700                    |

Mikäli yhtiössä B hissien jälkiasennuskustannukset ovat asunto-osakeyhtiön A tavoin suuruudeltaan kaksisataatuhatta euroa ja hissiavustukset puolet tästä, huoneistoon B6 kohdistuva vastikeosuus lasketaan sijoittamalla taulukossa 2 annetut arvot kaavaan 2 kuten kaavassa 4 on esitetty.

$$P_{B6} = \frac{(200\,000\,€ - 100\,000\,€)}{1\,700} * 2 * 50$$

$$= 5\,882,352 \dots € \approx 5\,882,35\,€$$

**Kaava 4. Osakehuoneistoon B6 kohdistuva osuus hissien jälkiasennuskustannuksista.**

Nyt huoneiston B6 maksuosuus on siis 5 882,35 euroa. Sama summa jyvitetään myös katutasen liikehuoneistolle B1, koska sen arvonkehitys perustuu ylemmässä kerroksessa sijaitsevien liiketilojen hintojen nousuun. Kustannusvastuu huoneistolle B11 on puolestaan 17 647,06 euroa.